

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen heute unser aktuellstes Angebot. Bilder sagen mehr als 1000 Worte, allerdings ersetzt nichts den Eindruck vor Ort. Vereinbaren Sie bei näherem Interesse so bald wie möglich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass Ihnen diese Objekt erstmals durch uns bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte, haftet der Angebotsempfänger für die Vermittlungsprovision.

Alle Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für diese übernehmen wir keine Haftung.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei weiteren Fragen an mich zu wenden.

Wir sind gerne für Sie tätig!

2822 Bad Erlach | Wohnung | Objektnummer: 17465

Topsaniertes Dachgeschoß!



Ihr Ansprechpartner

Karl Popp, MSc

Vertriebsleitung Wien Süd

+43 660 155 1964

| karl.popp@goldenhome.at

| www.goldenhome.at

Topsaniertes Dachgeschoß!



Lage

Die Wohnung liegt zentral in Bad Erlach, in wenigen Gehminuten erreichen Sie die Linsberg Asia Therme und auch der Golfplatz ist in Gehweite. Mit dem Zug ab Bad Erlach erreichen Sie Wr. Neustadt in nur einer Station und den Wiener Hauptbahnhof in ca. 40 Minuten; auch direkt ohne Umstieg möglich. Die umliegende Infrastruktur ist großartig - Spar, Billa, Apotheke, Bahnhof, Kindergarten in Gehweite! Schule in der Nähe! Sowohl über die Autobahn als auch von den umliegenden Orten über die Bundesstraßen ist Bad Erlach hervorragend zu erreichen. Gute Verbindung in alle Richtungen. In der Umgebung können Sie Ihre sportlichen Aktivitäten wie Golfen quasi vor der Haustür, Skifahren, Wandern, Mountainbiken in der nahe gelegenen Region des Schneebergs, Rax oder der Hohen Wand ausüben!

Beschreibung

Großzügig, hell und freundlich!

Die wunderschöne Wohnung wurde **2018 komplett modernisiert**. Aus dem Wohnzimmer sehen Sie direkt auf die Hohe Wand und den Schloßberg Pitten, die drei Schlafzimmer sind zur Hof-Innenseite ausgerichtet. Die Wohnung bietet ein sehr **behagliches Wohngefühl**.

Eine **Wendeltreppe** führt auf die **Galerie**, die Böden sind aus hochwertigem **Eichenparkett**, auch die Küche ist bestens ausgestattet, hier wurde bei der Sanierung in keiner Weise gespart, Materialien und Einrichtungsgegenstände wurden sorgfältig ausgewählt. Sie können die Wohnung mit dem Pelletsofen im Wohnzimmer heizen und haben zusätzlich noch Radiatoren, falls Sie einmal nicht zu Hause sind. Das Badezimmer ziert eine schöne **Eckbadewanne** und auch der oft fehlende **Abstellraum** ist vorhanden. Im Haus gibt es natürlich großzügige Abstellräume für Kinderwägen und Fahrräder, im gemeinsam genutzten Garten gibt es für die Kleinen auch einen Spielplatz.

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie **jetzt** Ihren unverbindlichen und exklusiven Besichtigungstermin!

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 98,2 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 5 m ²	Möbiliar:	teilmöbliert
Garagenfläche:	ca. 15 m ²		
Etage:	1. DG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	neuwertig
WCs:	1	Baujahr:	2002
Abstellräume:	1	Letzte Sanierung:	2018
Garagen:	1	Energieausweis	
		HWB:	B 52 kWh/m ² a

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Bad:	Badewanne
Boden:	Fliesen, Parkett	Küche:	Einbauküche
Befeuerung:	Pellets	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung		

Preisinformationen

Kaufpreis:	265.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	137,47 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	76,37 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Sonstiges:	32,36 €		
Umsatzsteuer:	16,99 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	263,19 €		

Lage

2822 Bad Erlach

