

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 19. 05. 2024

## ++NEU++ EINZIGARTIGE WOHLFÜHLOASE //4 ZIMMER MIT GROSSZÜGIGER RAUMAUFTeilUNG IN NATURLAGE!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45838  
**Bundesland:** Niederoesterreich  
**Bezirk:** Baden  
**Ort:** Blumau-Neurißhof

### KOSTEN

**Preis:** € 316.000,00  
**Betriebskosten** € 335,10  
**(ex. USt):**  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 215,68  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 550,78  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 172,78 m<sup>2</sup>  
**Loggia Fläche ca.:** 6,00 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 15,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

## ++NEU++ EINZIGARTIGE WOHLFÜHLOASE //4 ZIMMER MIT GROSSZÜGIGER RAUMAUFTeilUNG IN NATURLAGE!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem einzigartigen Rückzugsort der Ruhe und Nähe zur Natur. Diese Wohlfühloase ist von ihrer großzügigen Raumaufteilung und dem einzigartigen Gefühl, welches Sie beim Betreten der Wohnung bekommen, kaum zu übertreffen und so sehr selten am Markt zu finden!

Diese exklusive 4- Zimmerwohnung verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 178m<sup>2</sup> und eine Raumhöhe von 3,17m. Selbstverständlich ist die Wohnung (außer Küche und Sanitärräume) mit hochwertigem Fischgrätparkett ausgestattet.

Betreten Sie das Domizil über den großzügigen Vorraum, in dem sich ein Jahrhundertwendekachelofen befindet (VP € 15.000,--), der mit 32,50m<sup>2</sup> ausreichend Platz bietet, um Gäste Willkommen zu heißen oder

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Verfügbar ab:</b>    | Nach Vereinbarung |
| <b>Zimmer:</b>          | 4                 |
| <b>Stockwerk:</b>       | 1                 |
| <b>Bäder:</b>           | 1                 |
| <b>Anzahl WCs:</b>      | 1                 |
| <b>Anz. Loggia:</b>     | 1                 |
| <b>Heizung:</b>         | Etagenheizung     |
| <b>Befuerung:</b>       | Gas               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 110 kWh/m²/Jahr   |
| <b>Boden:</b>           | Parkett           |
| <b>Boden:</b>           | Fliesen           |
| <b>Boden:</b>           | Stein             |

## AUSSTATTUNG:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Abstellraum</b>    | ✓ |
| <b>Teilmöbliert</b>   | ✓ |
| <b>Keller</b>         | ✓ |
| <b>Flügeltüren</b>    | ✓ |
| <b>Isolierfenster</b> | ✓ |
| <b>Wintergarten</b>   | ✓ |
| <b>Kamin</b>          | ✓ |

einfach nur den Alltag hinter sich zu lassen. Dieser Vorraum dient als zentraler Knotenpunkt, von dem aus jedes Zimmer separat zugänglich ist, was die Privatsphäre der Wohnung zusätzlich erhöht.

Aktuelle Aufteilung der Wohnung laut Plan:

Kabinett: Wohnfläche 14,81m² Fischgrätparkett (Ausrichtung Nord/Ost), Grünblick

Zimmer 2: Wohnfläche 25,47m² Fischgrätparkett (Ausrichtung Süd/West), Grünblick

Zimmer 3: Wohnfläche 29,64m² Fischgrätparkett (Ausrichtung Süd/West) Grünblick

Zimmer 4: Wohnfläche 34,25m² Fischgrätparkett (Ausrichtung Süd/West), Grünblick

Badezimmer: 9,25m² Feinsteinböden, freistehende Badewanne, ebenerdige Dusche, WaMa -Anschluss

Küche: Feinsteinböden , teilweise möbliert, Speis, (Ausrichtung Ost), Grünblick

verbaute/ verglaste Loggia/ Wintergarten ca. 6m² WC

Baujahr:

HWB: 110 kWh/m² a

Heizungsart: Gasetagenheizung und Kachelofen

Lage: Blumau- Neurisshof. Um 1800 wurden die zwei Ortschaften mit Bewässerungskanälen durchzogen.

Entlang der kleinen Zufahrtsstraße fließen charakteristische kleine Bäche, die die mit Kastanienbäumen bepflanzt wurden und einen charakteristischen "Allee"- Eindruck vermitteln. Busstation 300m

Betriebskosten: € 335,10 + 10% UST € 33,51+ Rücklage € 215,68 =Gesamt € 584,29

Kaufpreis : € 316.000,--

Vermittlungshonorar 3% zzgl. 20% UST

Hinweis: Die Möblierung ist teilweise nicht im Kaufpreis enthalten

Für nähere Informationen, weitere ausführliche Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter 0664 225 59 85 oder via Mail [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) zur Verfügung.





