

Top 1 - EG - Wohnungseigentum für SMALL BUDGET - 2,5 Zimmer - im Waldviertel



Küche - Ansicht 1

Objektnummer: 7530/72

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3812 Groß-Siegharts
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	69,29 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,46
Kaufpreis:	66.000,00 €
Betriebskosten:	140,57 €
USt.:	14,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

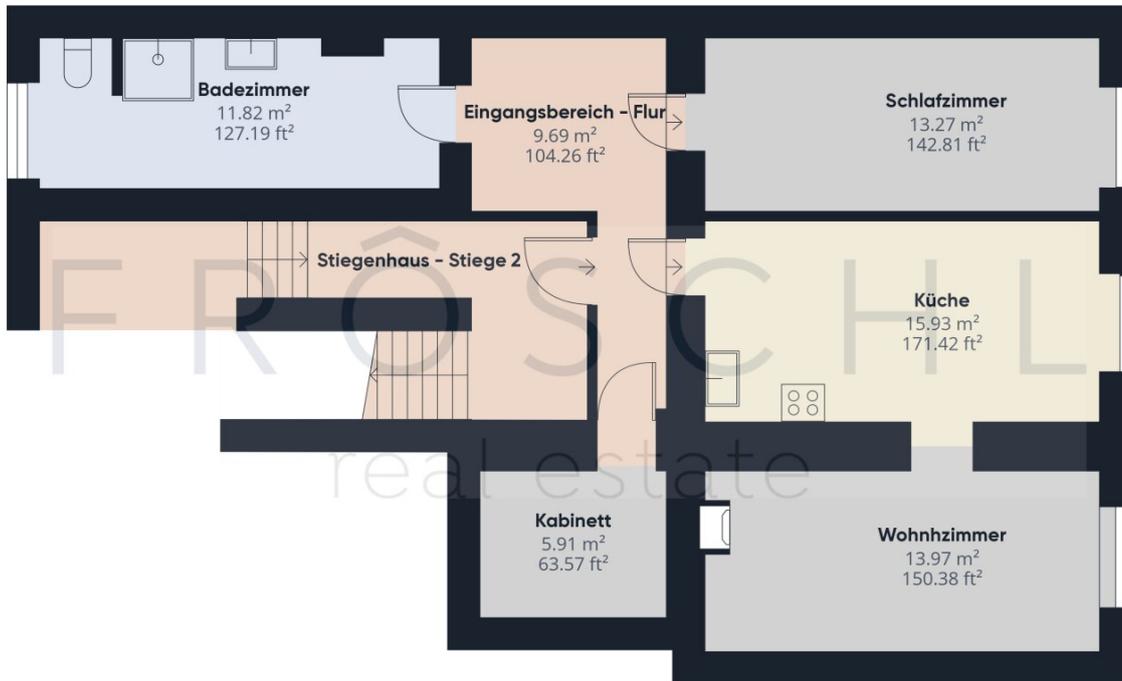
FRÖSCHL
real estate









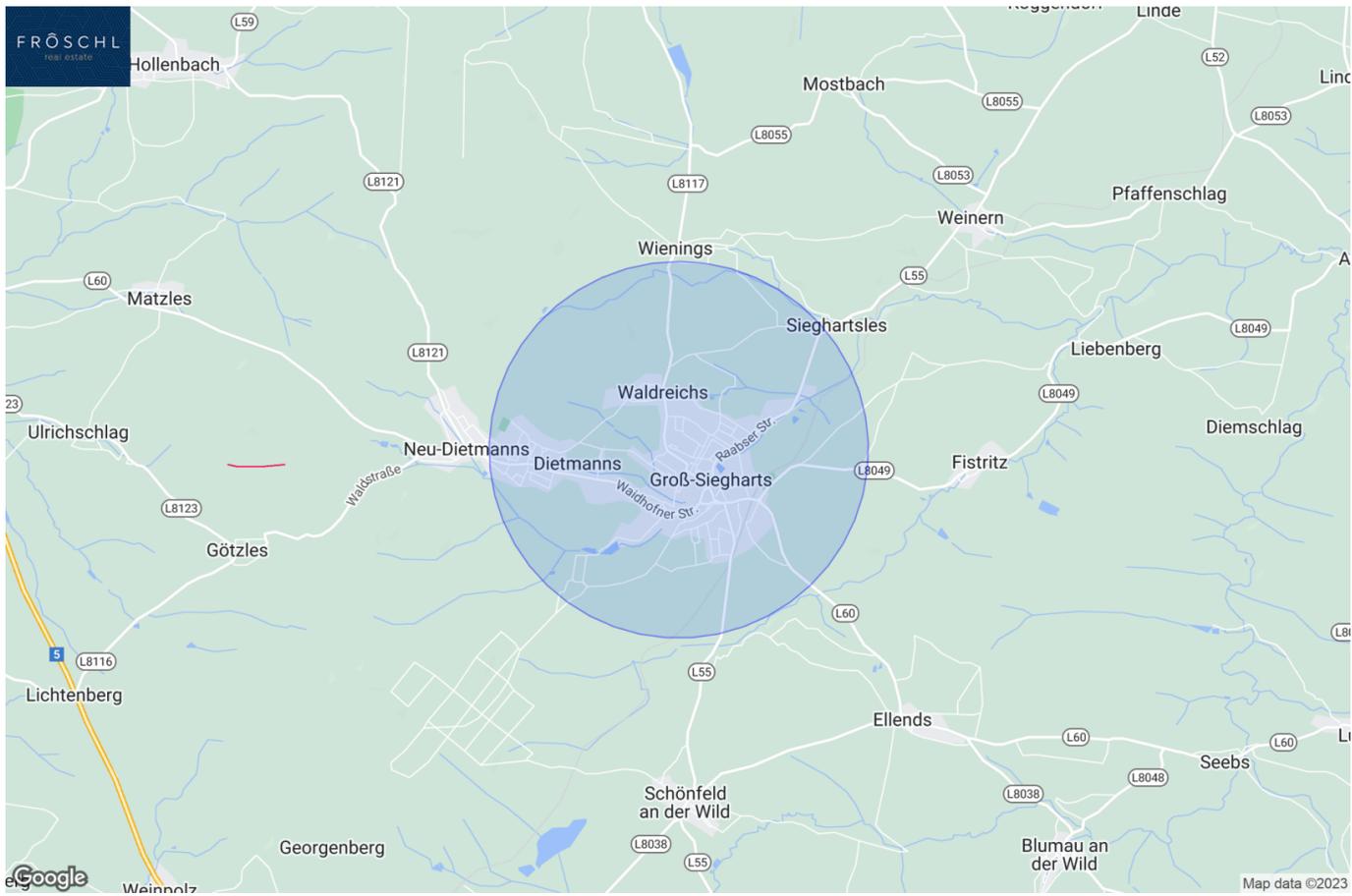


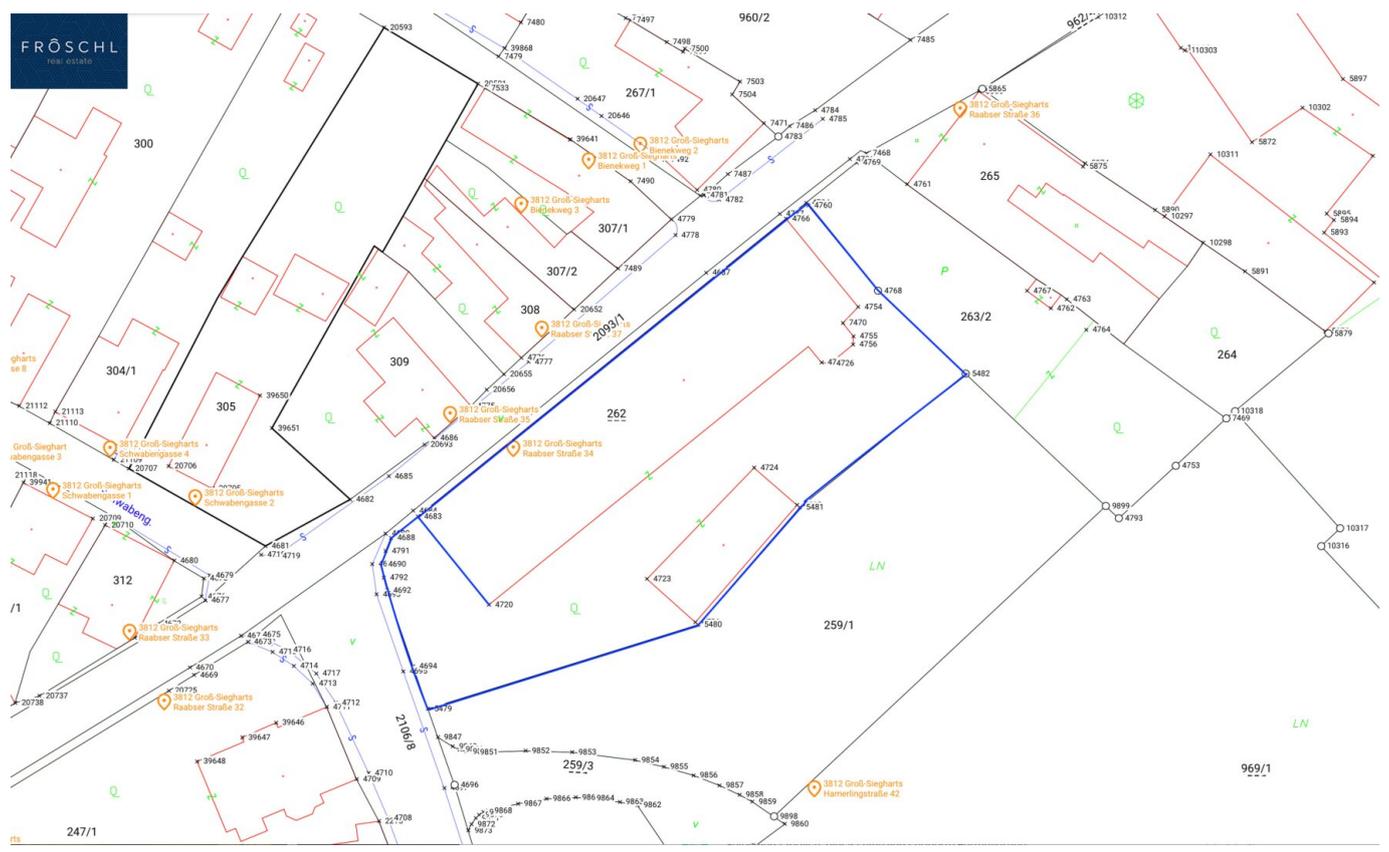
**Nutzfläche Top 1 Stiege 2
lt. NWG**
69,29 m²

Ungefähre Gesamtfläche[®]
70,57 m²
759,61 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.







1 Grundstück

Zoom auf Objekt

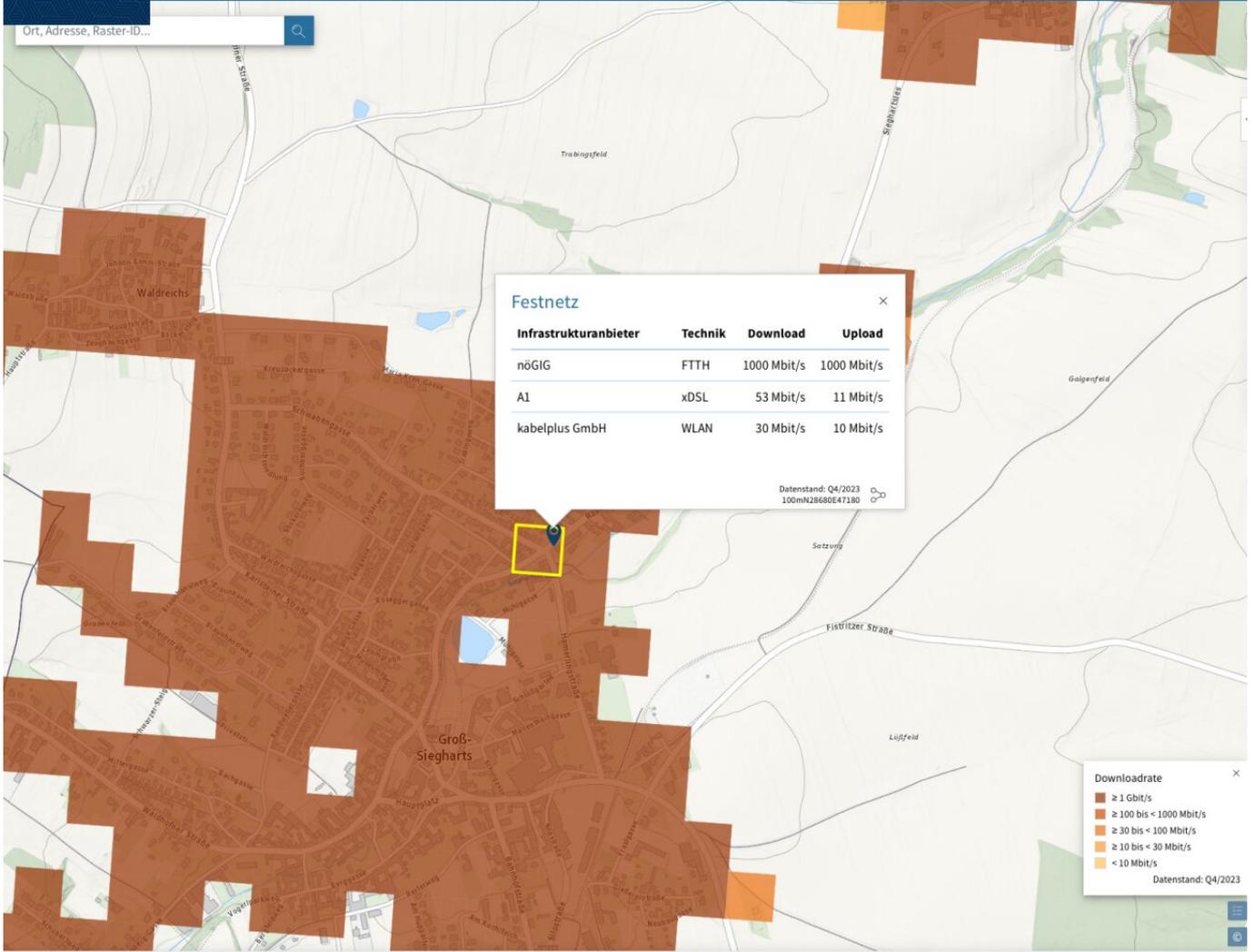
Grundstücksnummer	262
Katastralgemeinde	Großsiegharts
Katastralgemeinde Nr.	21013
Einlagezahl	195
Grundbuchnummer	21013
Fläche aus Grafik [m ²]	2518
Stichtagsdaten vom	01.04.2023

	Niederösterreich
Bezirk	Waidhofen an der Thaya
Gemeinde	Groß-Siegharts
Katastralgemeinde	Großsiegharts (21013)
Grundstück	262

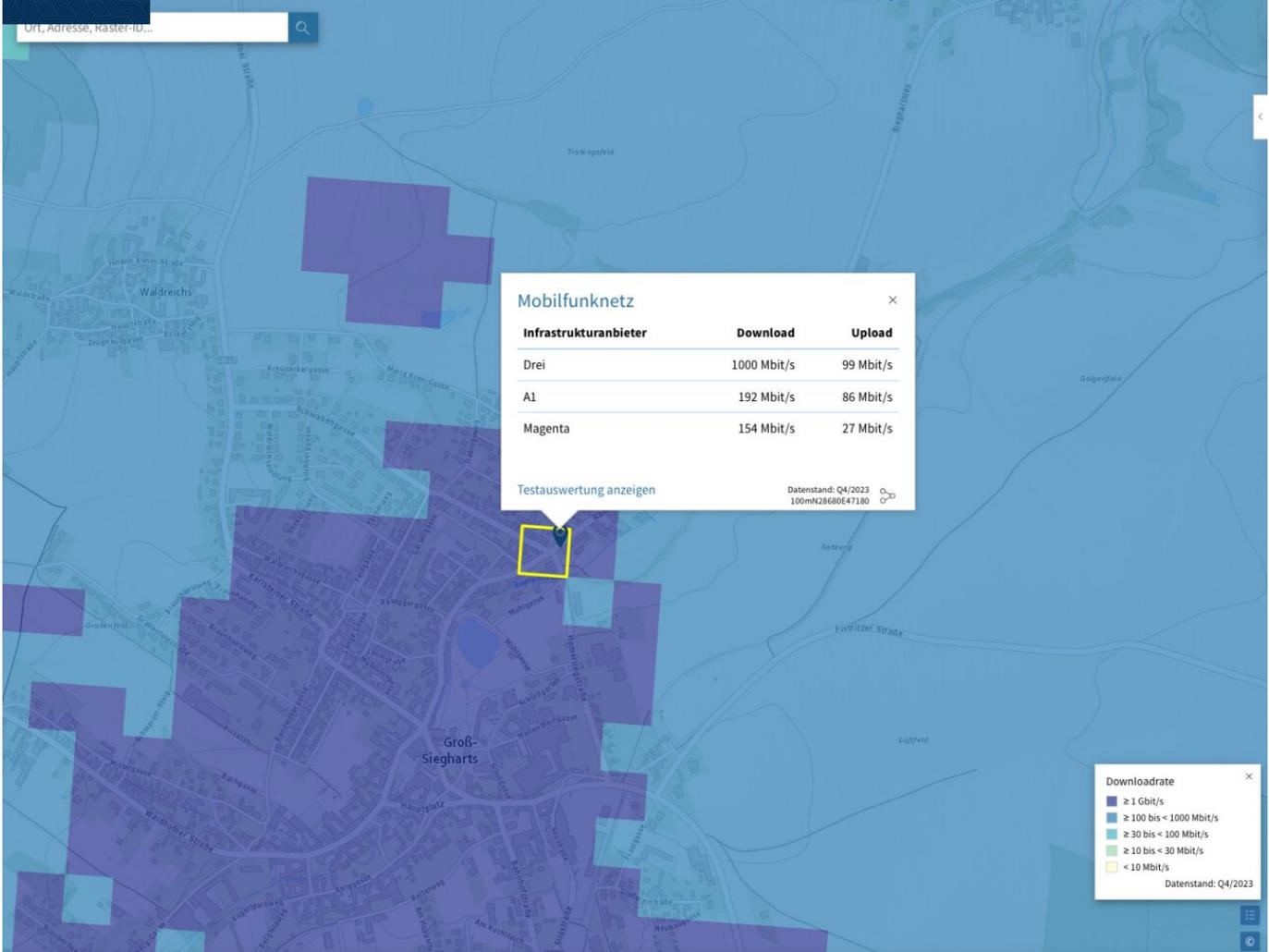
Information:

Das Grundstück 262 in Großsiegharts (21013) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ort, Adresse, Raster-ID...



URL, Adresse, Raster-ID ... 🔍



Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	99 Mbit/s
A1	192 Mbit/s	86 Mbit/s
Magenta	154 Mbit/s	27 Mbit/s

Testauswertung anzeigen Datenstand: Q4/2023
100M28680E47180

Downloadrate

Dark Blue	≥ 1 Gbit/s
Medium Blue	≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
Light Blue	≥ 30 bis < 100 Mbit/s
Green	≥ 10 bis < 30 Mbit/s
Yellow	< 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2023

Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer Nutzfläche von ca. 69,29 m² besticht durch ihre leicht erreichbare Lage im Erdgeschoss und die großzügigen Fenster, die in allen Wohnräumen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Die Immobilie eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Investment in einer begehrten Ortslage.

Lage: Die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet und bietet helle Räume aufgrund der großen Fenster. Sie befindet sich im Erdgeschoss und ist bequem über das Stiegenhaus der Stiege 1 erreichbar.

Raumaufteilung: Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie direkt in den zentralen Vorraum und Flur, von dem aus alle Räume, bis auf einen, zugänglich sind. Von der Küche, die auch einen Essbereich bietet, betreten Sie das Wohnzimmer. Ein besonderes Highlight dieses Raumes ist der Schwedenofen, der in den kalten Wintermonaten für eine kuschelige Wärme sorgt. Das geräumige Badezimmer mit Dusche ist ebenfalls direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Vom zentralen Flur aus erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer, das in unmittelbarer Nähe zum Badezimmer liegt. Diese durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und hohen Wohnkomfort.

Energieversorgung: Die Wohnung wird von der EVN mit Strom versorgt, was eine zuverlässige Energieversorgung gewährleistet. Die Beheizung dieser Wohnung erfolgt durch eine Kombination aus einem Holz-Einzelofen und Elektro-Panelen. Bei Bedarf ist eine Umstellung auf eine Gas-Etagenheizung mit geringem Aufwand vermutlich möglich.

Anschlüsse:

- Strom- und Gasversorgung durch EVN
- Kanal- und Wasseranschlüsse öffentlich

Potenzial: Mit einem geringen Facelift und Renovierungsaufwand können Sie diese Wohnung in ein perfektes Eigentum verwandeln und sich von ständig steigenden Mieten verabschieden. Die solide Bauweise und die gute Substanz bieten eine hervorragende Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Fazit: Diese Wohnung bietet eine einzigartige Gelegenheit für alle, die eine lichtdurchflutete und gut geschnittene Wohnung in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage suchen. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen!

Details:

- Wohnfläche: ca. 69,29 m²
- Große Fenster für viel Tageslicht
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Bequeme Lage im Erdgeschoss
- Gute Anbindung und Infrastruktur

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser Altbau-Wohnung im wunderschönen Waldviertel.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter: [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung, oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge und die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher sind Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise.

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <8.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap