

Feine Wohnung in Orth an der Donau - ideal für Jungfamilien



Wohnzimmer

Objektnummer: 7516

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Orth an der Donau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	119,86 €
USt.:	14,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





4



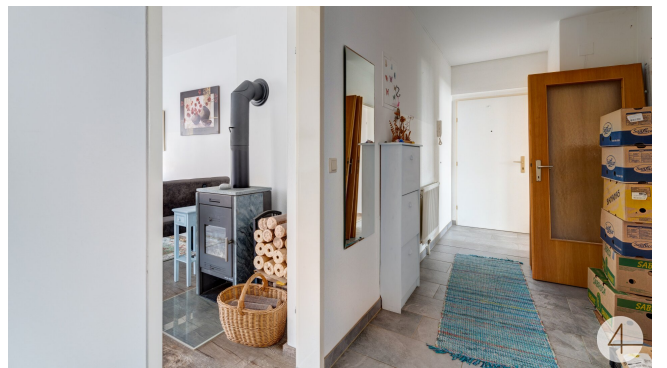
4



4















Objektbeschreibung

Die Kurzbeschreibung für eilige Leser:

- **72 m2 große Wohnung in Orth an der Donau**
- **+ Terrasse mit mehr als 5,5 m2**
- **Aufteilung: Gang, zwei Schlafzimmer, ein großzügiger Essbereich, Küche, separates WC und Bad mit Dusche**
- **TOP LAGE**
- **Kellerabteil**
- **geringe Betriebskosten**
- **gepflegtes Wohnhaus**
- **Garagenplatz im Kaufpreis inkludiert**
- **größtenteils wurde die Wohnung saniert - die Möbel sind im Preis inkludiert!**
- **auch zur Anlage toll geeignet - Teilanwendung des MRG und freier Mietzins!**
- **Video im Anhang**

Lage - bei einer unverbindlichen Anfrage erhalten Sie von uns ein Lageexpose, das zur ausführlichen Einsicht in die TOP Lage dieses Objektes dient

- unweit von Nahversorgern (ca. 200 Meter)
- ca. 200 Meter zur nächsten Bus Station
- Kindergarten, Volksschule & Mittelschule im Ort

Die ausführliche Beschreibung:

Die Wohnung:

In dieser schönen und beliebten Ortschaft befindet sich diese bezaubernde Wohnung. Sie befindet sich im 2 Stock des Gebäudes (ohne Lift) und überzeugt durch ihre tolle Aufteilung. Die Wohnung ist wie folgt Aufgeteilt: Man betritt die Wohnung durch einen zentralen Gang und hat Linkerhand das erste Schlafzimmer, weiter durch den Gang ist Rechterhand ein weiteres Schlafzimmer vorhanden. Rechterseits befindet sich ein Wohnzimmer dass mit einem Ofen ausgestattet ist, die Terrasse mit einer nagelneuen Markise lädt zum entspannen ein. Wieder im Gang angelangt, befindet sich eine separate Toilette ein Badezimmer in dem auch der Warmwasserboiler montiert und verbaut ist. Die Küche des Objektes ist optimal verbaut und bietet auch ein kleines "Sitzplatzerl" an, wenss mal schnell gehen soll beim essen.

Das Wohnhaus:

Im Kellergeschoss des Wohnhauses befinden sich folgende Räumlichkeiten: Ein großzügiges **Kellerabteil**, ein **Fahrradraum** und eine Parkgarage. Der **Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert**.

Insgesamt macht das Wohnhaus einen sehr gepflegten Eindruck, die Verwaltung übernimmt die "Kamptal".

Der **Rücklagenstand** beträgt zum stand 09/24 rund **88.000,-€**

Betriebskosten und sonstige Kosten:

It. Eigentümerin hat diese die Wohnung kaum beheizt, da der Ofen & die umliegenden Wohnungen, die Wohnung toll heizen.

Die **Betriebskosten** der Wohnung setzen sich wie folgt zusammen:

- Verwaltung: 27,64€ zzgl. 10% Ust.
- Betriebskosten: 119,86€ zzgl. Ust.
- Rücklagenbildung: 66,87€

somit ergibt sich eine Monatliche Gesamtbelastung (BK) von **229,12€ (Wohnung)**

für den **Stellplatz** fallen folgende Kosten an:

- Verwaltung: 9,21€ zzgl. 20% Ust.
- Betriebskosten: 12,96€ zzgl. 20% Ust.
- Rücklagenbildung: 7,23€

somit ergibt sich eine Monatliche Gesamtbelastung (BK) von **33,83€ (Stellplatz)**

Vermietung der Wohnung für Anleger:

lt. Raiffeisen Immobilienpreisspiegel, wäre ein Vermietungspreis von 9-10€/qm möglich

lt. Hausverwaltung ist der "Teilanwendungsbereich §1 Abs. 1,2 und 4 MRG anzuwenden - somit Freier Mietzins

Zudem wird darauf hingewiesen, dass lt. Hausverwaltung die letzten Jahre keine Eigentümerversammlungen stattgefunden haben.

Falls Sie noch Fragen dazu haben stehe ich natürlich jederzeit zur Verfügung.

Falls Sie nach einer Anfrage keine E-Mail erhalten, wird darum gebeten im Spam Ordner nachzusehen, andernfalls nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unseres Abgeber wird darum gebeten, Ihre Anfrage nur mit vollständigem Namen, Email und Telefonnummer zu senden.

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.