

## **Attraktive Dachgeschosswohnung - SMALL BUDGET u. RENOVIERT im Zentrum Aspang Markt**



Ansicht Wohnzimmer - Pic 2

**Objektnummer: 7530/5086**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2870 Aspang Markt                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 48,92 m <sup>2</sup>              |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 2,11 m <sup>2</sup>               |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 18,26 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 160,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,59                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 92.500,00 €                       |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 1.890,84 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 99,67 €                           |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 50,03 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

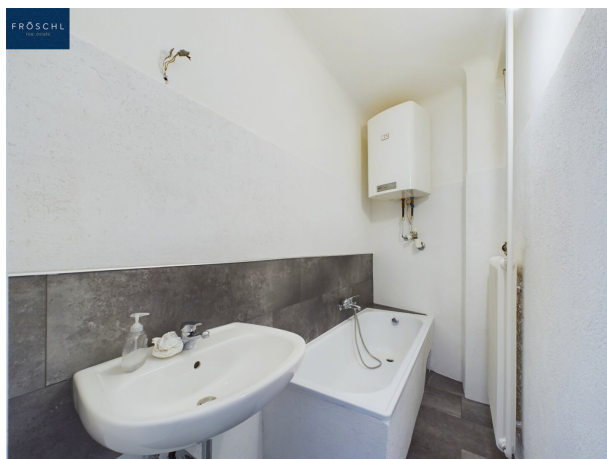
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

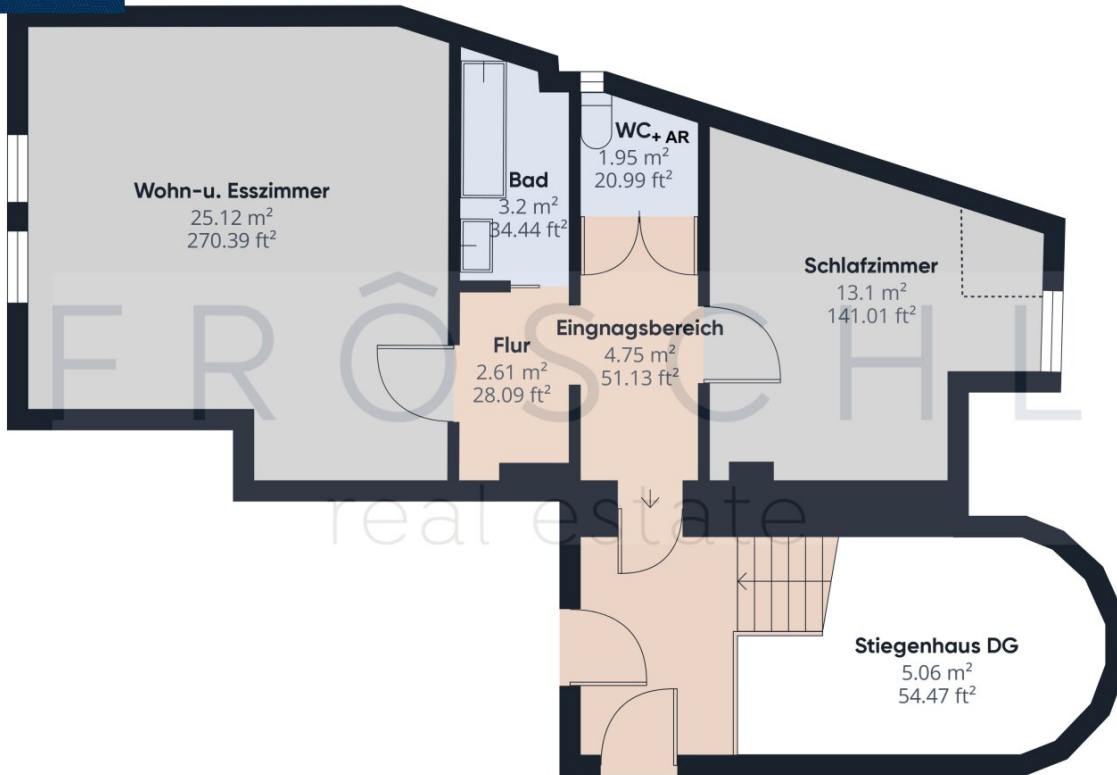
Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl











Dachgeschoss - Top 3

**Nutzfläche lt. NWG**

Wohnung Top 3 - 48,92 m<sup>2</sup>  
AR Top 3 - 2,11 m<sup>2</sup>  
AR Top 3 - 18,25 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

55,79 m<sup>2</sup>  
600,52 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

0,85 m<sup>2</sup>  
9,15 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1,5 m/5 ft

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

### Stiegenaufgang EG

12.56 m<sup>2</sup>  
135.19 ft<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

12.56 m<sup>2</sup>  
135.19 ft<sup>2</sup>

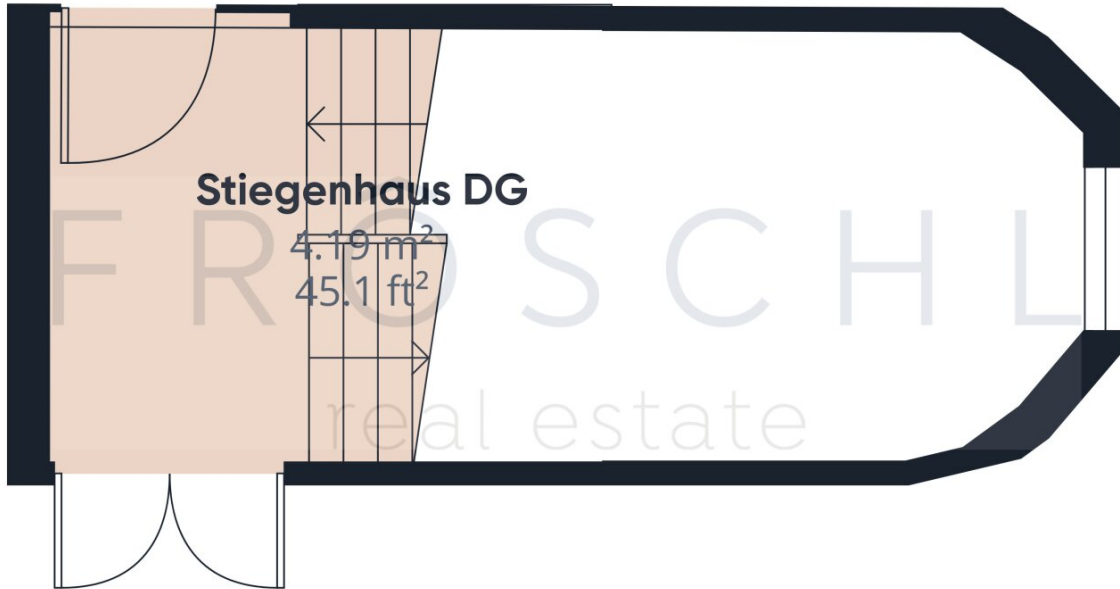
(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

Stiegenhaus - Erdgeschoss





Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

4.19 m<sup>2</sup>  
45.1 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

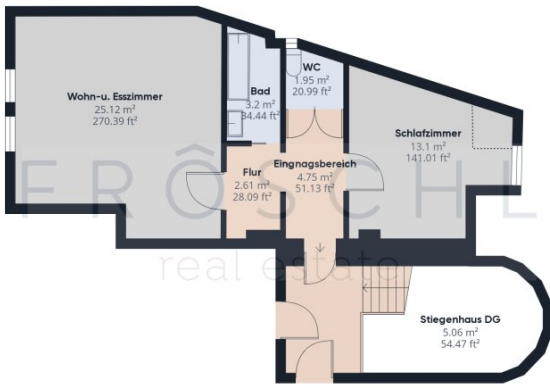
Stiegenhaus - Dachgeschoss



Stiegenhaus - Dachgeschoss



Stiegenhaus - Erdgeschoss



Dachgeschoss - Top 3

**Nutzfläche Top 3 lt. NWG**

48,92 m<sup>2</sup>

AR - 2,11 m<sup>2</sup>

AR - 18,25 m<sup>2</sup>

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

72,54 m<sup>2</sup>

780,81 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

0,85 m<sup>2</sup>

9,15 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

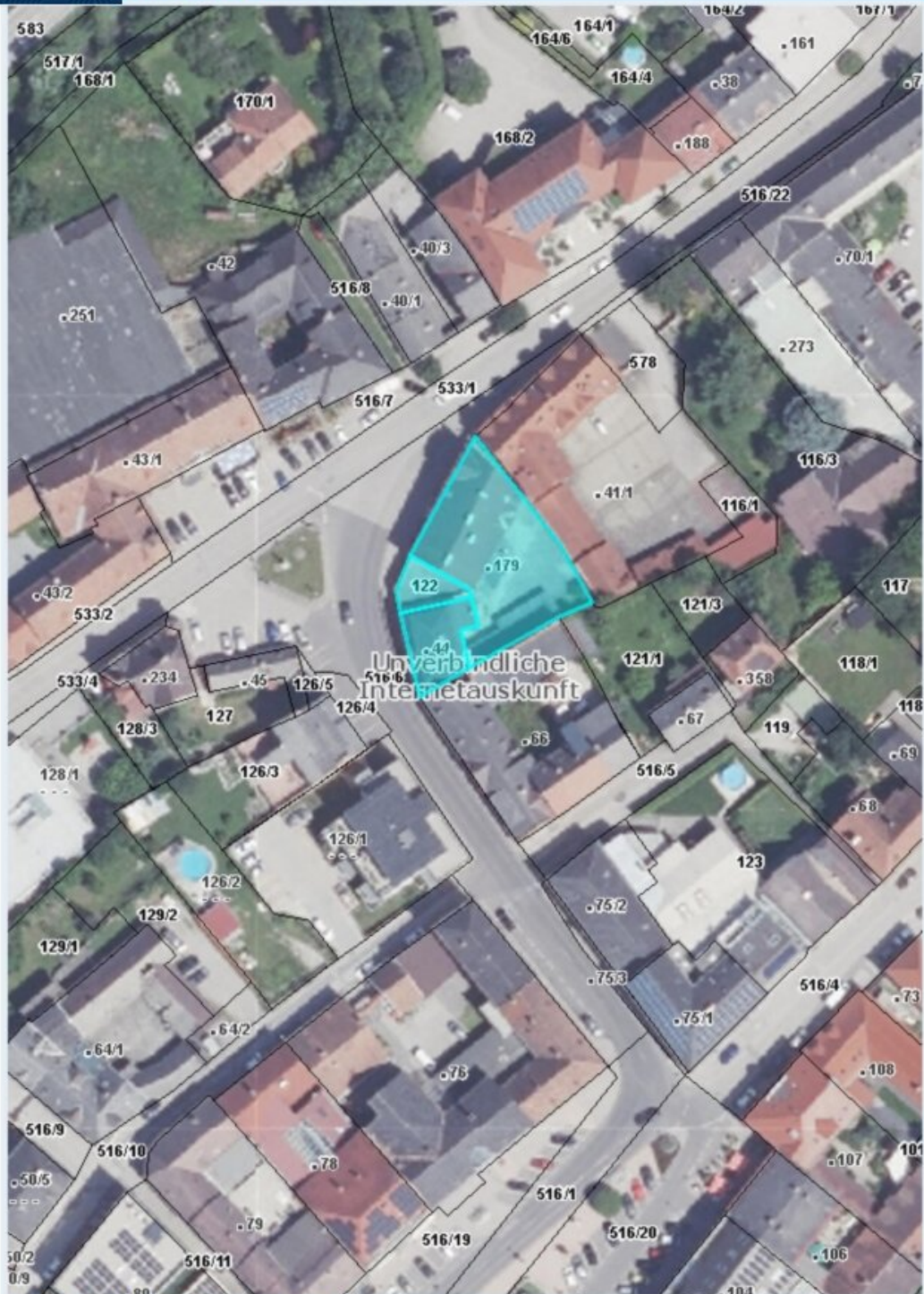
Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1,5 m/5 ft

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

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

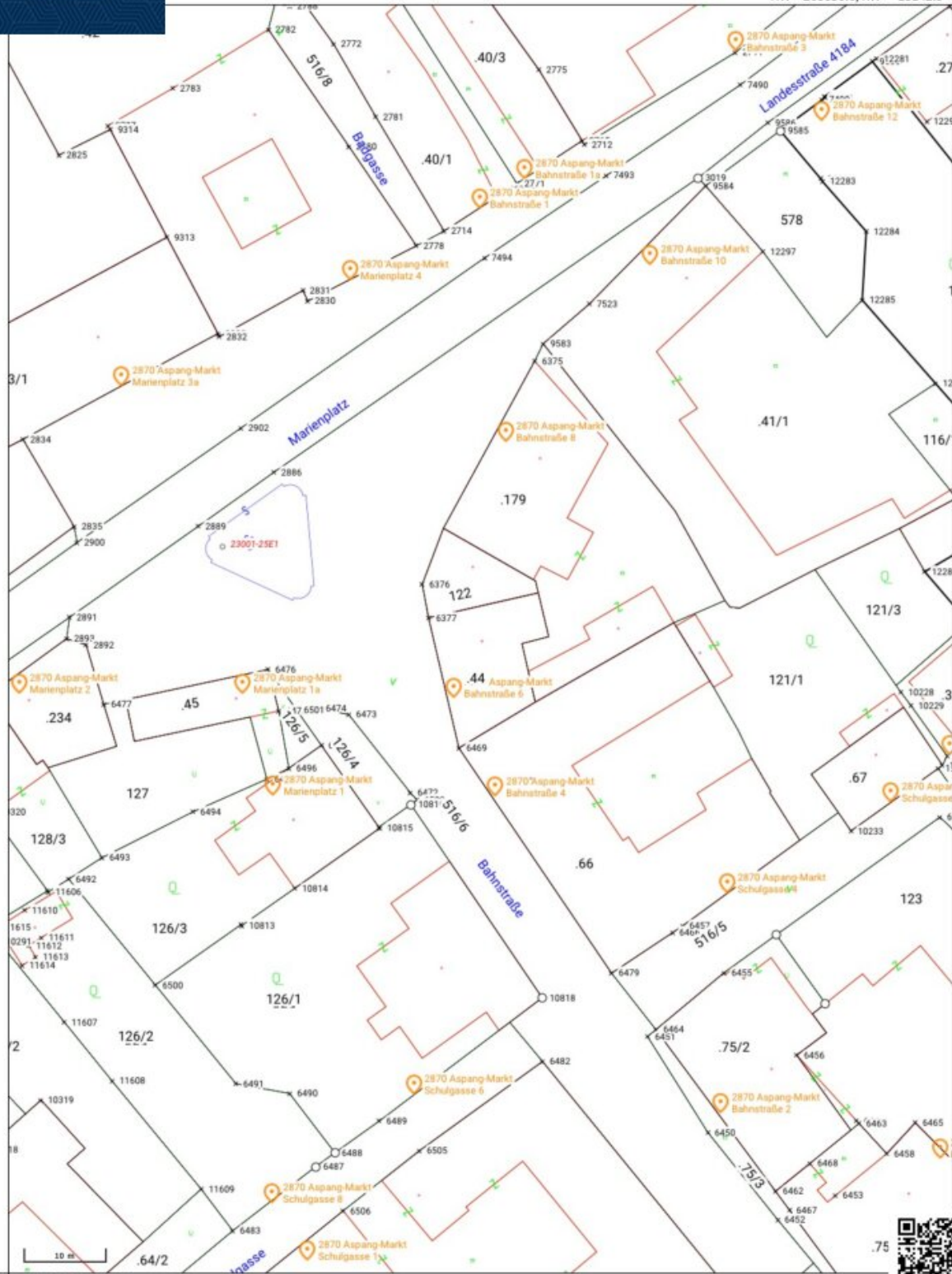
0 10 20 30 40 50 m  
M 1:1.000

Verwendungszweck:

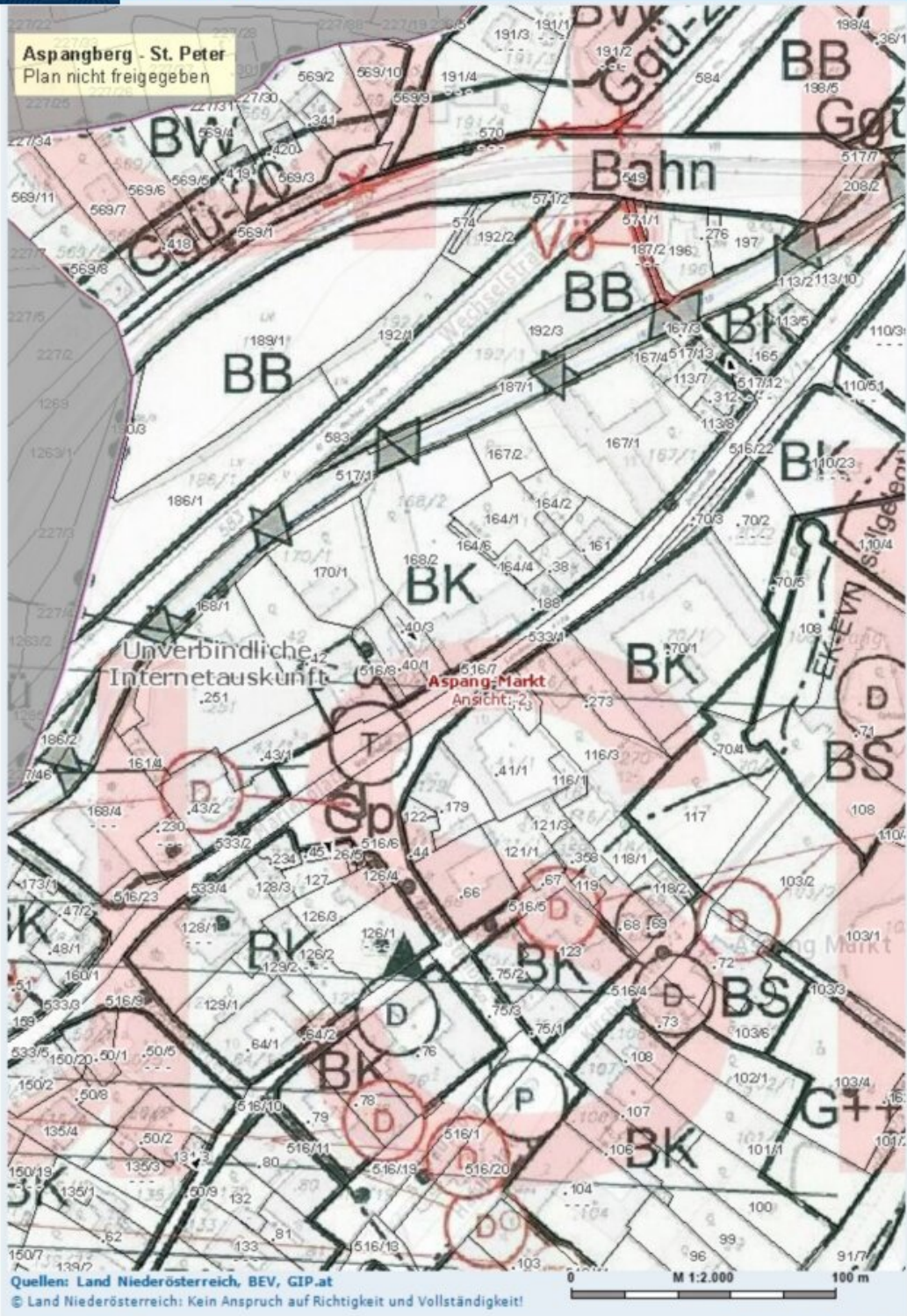
Druckdatum: 12.09.2024



HW = 268630.6, RW = -18142.9



HW = 268479.4, RW = -18256.6



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaugebäudes in zentraler Lage in der Bahnstraße von Aspang Markt und wurde kürzlich renoviert.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 48,92 m<sup>2</sup>, ergänzt durch zwei Keller- und Lagerflächen von 20,36 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten sind in einem gepflegten Zustand und verfügen über eine ansprechende Ausstattung. Die Wohnung bietet ein separates Badezimmer, ein getrenntes WC und einen Abstellraum. Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärme-Zentralheizung.

### Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche ist für Wohnzwecke vorgesehen und kann nach Vereinbarung unmöbliert bezogen werden.

Insgesamt handelt es sich um eine preisgünstige Kleinwohnung in zentraler Lage von Aspang Markt, die durch ihre gute Anbindung, solide Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Die Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und der idyllischen Umgebung der Buckligen Welt macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Menschen, die nach Wohnraum suchen, sowie für Anleger.

### Technische Merkmale und Hinweise

- Fernwärme-Zentralheizung
- Strom: Anbieter ist die EVN (Anbieterwechsel möglich)
- Wasser und Abwasser: sind an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen
- Kabel- und Satelliten-TV: durch verschiedene Anbieter verfügbar

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser schönen Wohnung im Zentrum von Aspang Markt.**



**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 uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!**

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind 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 <6.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap