

**Eigentumswohnungen zum Selbstausbau in Hirtenberg  
bereits ab 160.000 EURO**



**Objektnummer: 1054**

**Eine Immobilie von APImmo eine Unternehmung der Anlageplus  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2552 Hirtenberg
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	79,55 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

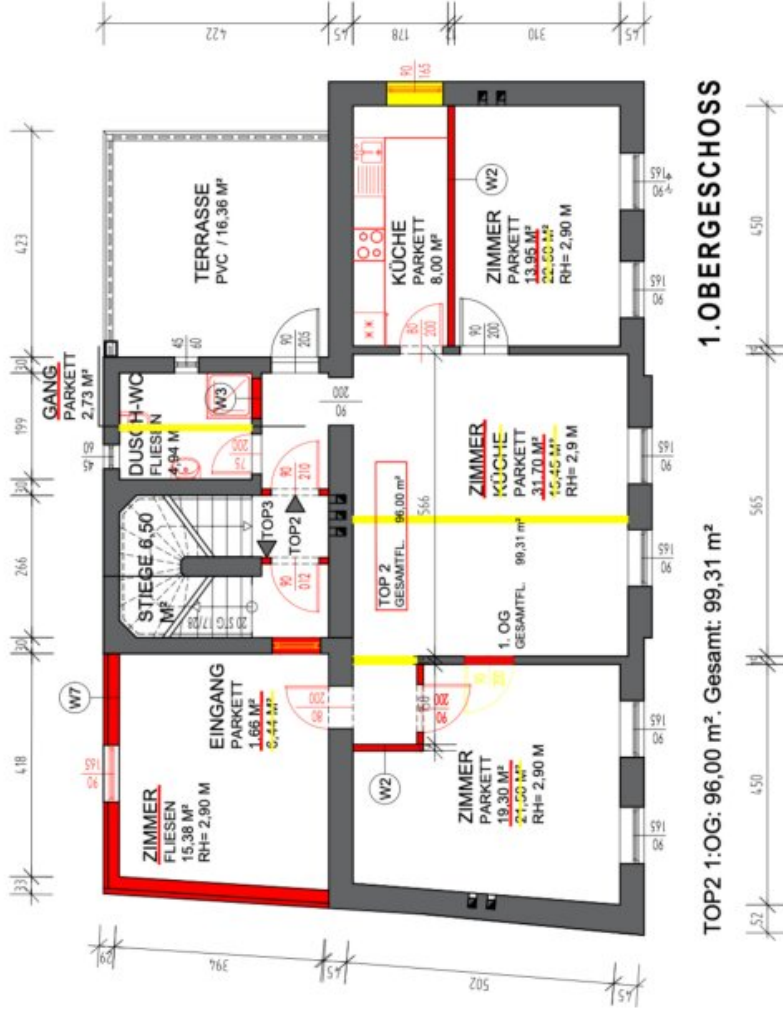


**Christian Musyl**

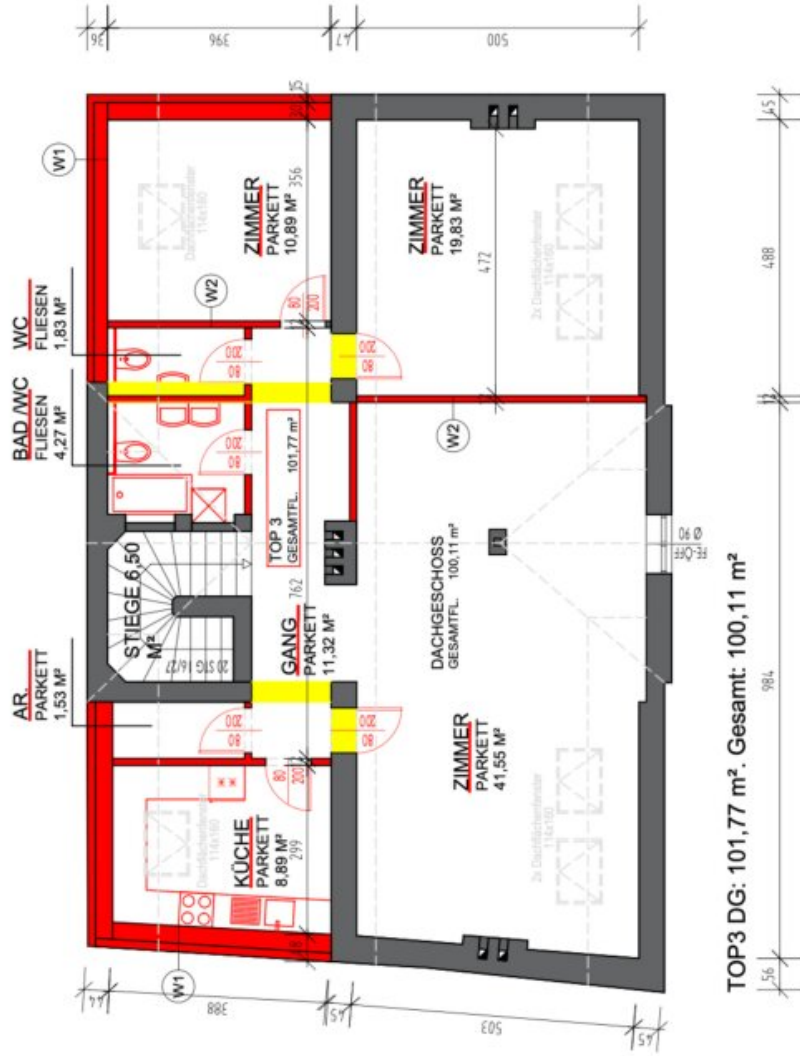
APImmo eine Unternehmung der Anlageplus GmbH  
Leibnizgasse 15/18  
1100 Wien

T +43 1 9972 817 - 0  
H +43 664 355 61 43

Ge  
Ve

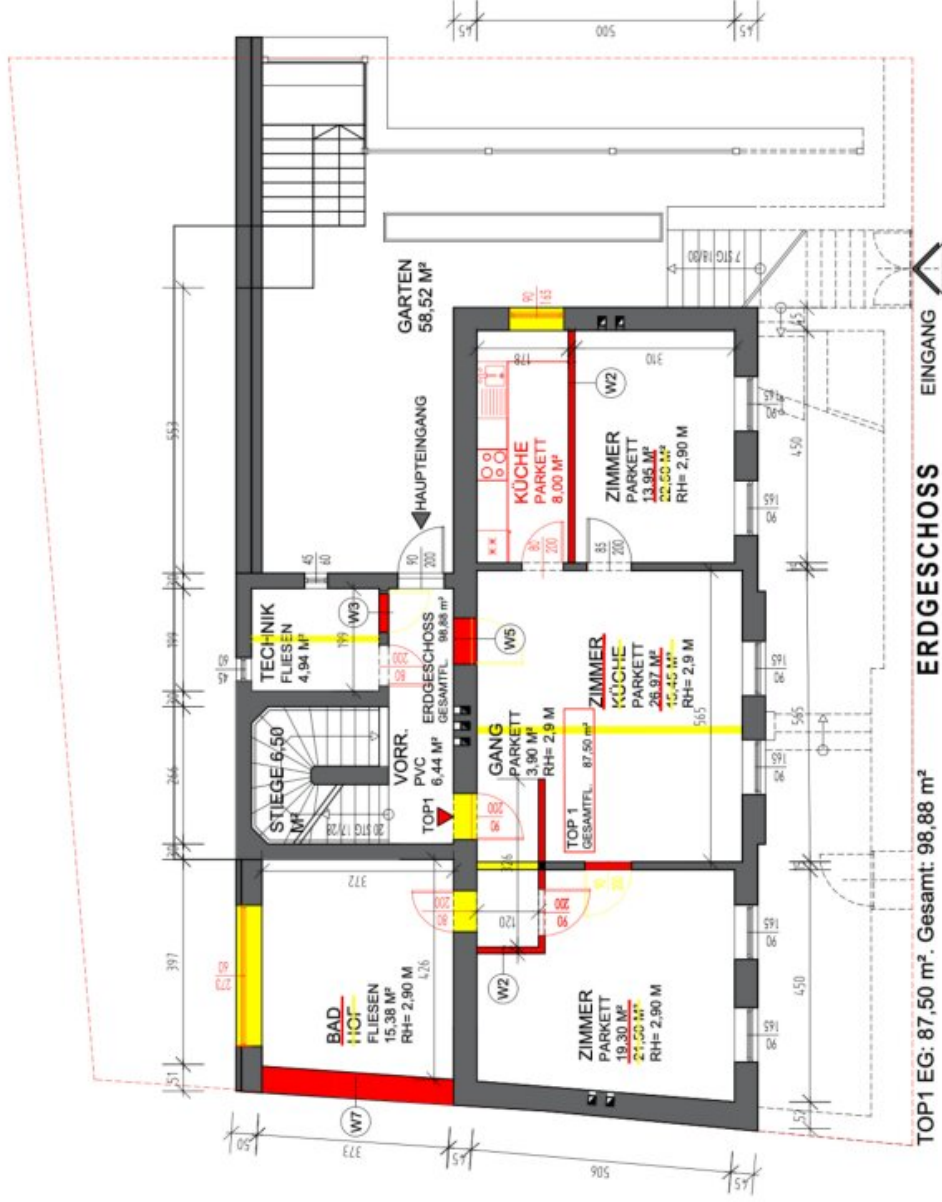


OBERGESCHOSS M 1:100



TOP3 DG: 101,77 m<sup>2</sup>. Gesamt: 100,11 m<sup>2</sup>

DACHGESCHOSS M 1:100



TOP1 EG: 87,50 m². Gesamt: 98,88 m² ERDGESCHOSS EINGANG

ERDGESCHOSS M 1:100

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen flexibel gestaltbare Eigentumswohnungen zum Selbstausbau in einem Mehrparteienhaus in Hirtenberg. Die aktuelle Raumaufteilung bietet attraktive Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung. Da noch nicht parifiziert wurde, können die Räumlichkeiten nach belieben verändert bzw. zusammengelegt werden. Ein vorhandener Rohdachboden mit 72qm bietet die Möglichkeit auf eine Gesamtfläche von ca 196qm.

### Flächenübersicht:

Top1 - Erdgeschoss aktuell ca 72,12qm

erweiterbar auf ca 89,00qm Kaufpreis € 160.000,-

Top2 - Obergeschoss aktuell ca 79,55qm zzgl ca 16,36qm Terrasse

erweiterbar auf ca 96,00qm zzgl der Terrasse Kaufpreis € 195.000,-

hier könnte nachstehende Dachgeschossfläche noch inkludiert werden

Gesamtpreis Top2 und Top3 € 250.000,-

Top3 - DG Rohdachboden mit aktuell 72qm € 95.000,-

Südlich des Grundstückes fließt die Triesting und bietet künftigen Bewohnern zusätzliche Lebensqualität.

Infrastruktur:

- Ein bestens aufgestelltes Gesundheitswesen (verschiedne Ärzte, Zahnarzt, Apotheke).
- Ein modernes Kulturhaus - als Begegnungszone für vielfältige Veranstaltungen für 40 bis 400 Personen
- Kindergarten, Volks- und Neue Mittelschule
- Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten - (Billa, Hofer Spar, Bipa, Tankstelle, Restaurants etc.)

- Perfekte Verkehrsanbindung - öffentlich mit Bus & Bahn nach Wien, Baden und Wiener Neustadt sowie mit dem Auto in 10 Min zum A2-Anschluß Leobersdorf

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap