

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung in Langenrohr bei Tulln



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer

**Objektnummer: 4577**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3442 Langenrohr
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,90 €
<b>USt.:</b>	12,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

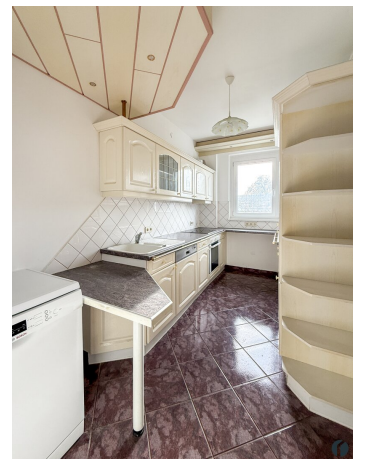
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

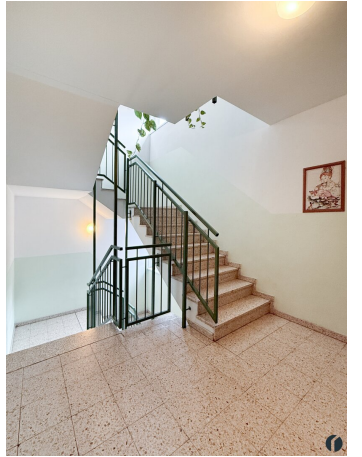
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

















## Objektbeschreibung

In Langenrohr gelangt eine sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in einem bereits thermisch sanierten Gebäude zum Verkauf.

Die im 1.OG gelegene Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien und verfügt über 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilt: Das Wohnzimmer mit dem gemütlichen Kaminofen, die separate Küche sowie zwei Schlafzimmer, das Bad, ein WC, ein geräumiges Vorzimmer und den Abstellraum. Alle Räume betreten sie zentral vom Vorzimmer aus.

Die Küche ist mit Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler sowie einer Kühl-Gefrier-Kombi ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich ein Waschtisch und sie können außerdem zwischen Dusche und Badewanne wählen. Die Waschmaschine findet samt dem Elektroboiler für das Warmwasser im daneben liegenden Abstellraum Platz.

Viel Stauraum finden Sie im geräumigen Kellerabteil, Ihr KFZ können Sie auf dem zur Wohnung gehörenden Stellplatz vor dem Haus abstellen.

Die Feuchträume sind mit Fliesen ausgestattet, die restlichen Räume mit Parkett oder Laminat. Beheizt wird die Wohnung mittels Kaminofen und Elektro-Radiatoren.

Die Sanierung der Fassade und Tausch der Fenster auf 3-fach verglaste Kunststofffenster wurde im Jahr 2019 durchgeführt. Für die Sanierung wurde ein gefördertes Darlehen aufgenommen. Die Tilgung läuft noch bis Dezember 2034 und wird monatlich über die Betriebskosten Vorschreibung abgerechnet. Derzeit beträgt die monatliche Belastung dafür € 138,76. Gerne stellen wir bei näherem Interesse einen Tilgungsplan zur Verfügung.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap