

## 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



Einrichtungsbeispiel Wohnraum

**Objektnummer: 4610**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3433 Königstetten
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,43 €
<b>USt.:</b>	13,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

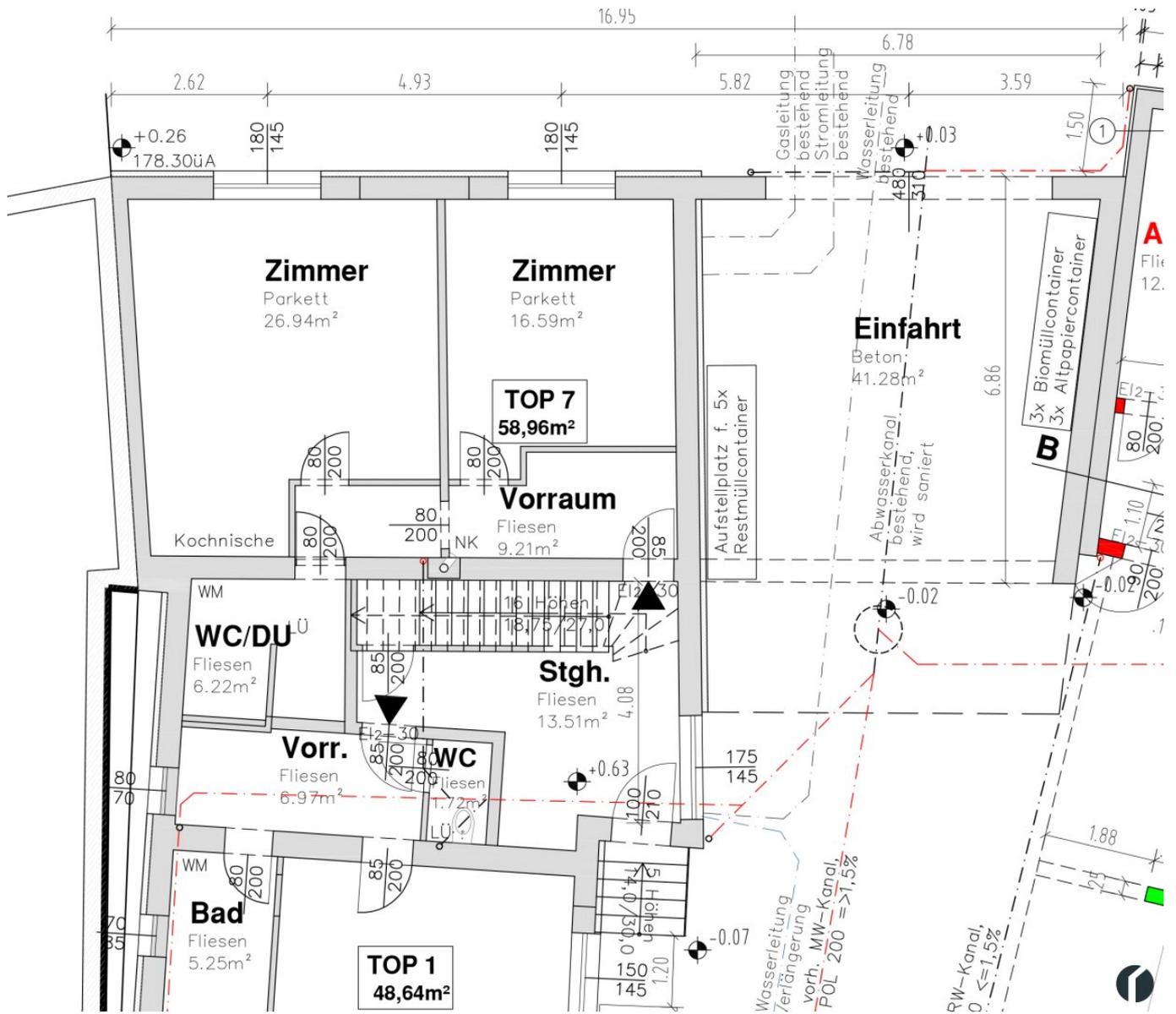












## Objektbeschreibung

**In Königstetten können Sie nun Nähe Kirchenplatz eine schöne 2-Zimmer-Wohnung erwerben.**

Die geräumige Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 58,96m<sup>2</sup>, liegt im Erdgeschoss und verfügt über ein großes Wohnzimmer samt offener Küche, ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Walk-in Dusche, Waschmaschinen Anschluss und WC sowie einen Vorraum.

Die Heizkosten (Haus Gaszentralheizung) und Kaltwasser werden mit den Betriebskosten vorgeschrieben. Dafür wird derzeit monatlich ein Akonto von € 52,82 inkl. USt für die Heizung und € 8,80 inkl. USt für das Wasser eingehoben. Strom beziehen sie direkt vom Energieanbieter. Für Warmwasser gibt es einen Elektroboiler. Zu Wohnung gehört noch ein geräumiges Kellerabteil.

**Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt € 180.000,- Zusammen mit der Wohnung werden auch der Parkplatz Nr. 7 und 8 verkauft. Die Kosten dafür betragen jeweils € 5.000,-. Der Gesamtkaufpreis beträgt daher € 190.000,-.**

Weitere relevante Dokumente wie Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten stellen wir Ihnen bei Interesse gerne zur Verfügung.

**Die Marktgemeinde Königstetten** liegt am Südrand des Tullnerfeldes und schließt direkt am Wienerwald an, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Zwei Nahversorger sowie Fleischhauer, eine Gärtnerei sowie eine Farbengeschäft und mehrere Heurige befinden sich direkt im Ort. Ein reges Vereinsleben sowie div. Veranstaltungen in der Gemeinde runden das Angebot in der Gemeinde selbst ab. Weitere Lokalitäten, Einkaufsmöglichkeiten und div. Veranstaltungen finden sie im ca. 10 Fahrminuten entfernten Tulln.

### **Kindergarten & Schulen:**

Der örtliche Kindergarten sowie eine Volksschule sind direkt im Ort, weitere Schulen gibt es in Tulln (div. Mittelschulen, HAS, HAK, HBLA, Gymnasium)

### **Ärzte und Krankenhäuser:**

Eine allgemeinmedizinische Praxis sowie Zahnarzt und Tierarzt befinden sich direkt im Ort, weitere Ärzte sowie Apotheken in Tulln, wo sich auch das Universitätsklinikum befindet.

### **Öffentlicher Verkehr:**

Der Tullnerfelder Bahnhof ist in ca. 10 min Fahrtzeit erreichbar, wo im Halbstundentakt Wien-Westbahnhof in ca. 15 min erreichbar ist. Im benachbarten Zeiselmauer befindet sich

ebenfalls ein Bahnhof der Linie S45, von wo sie im Halbstundentakt Wien-Heiligenstadt in ca. 30 min erreichen.

**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. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund wiederholter Beauftragung eine wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <2.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap