

**Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage -  
perfekt für Singles oder Paare!**



**Objektnummer: 153982016**

**Eine Immobilie von Kmetyko Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2842 Edlitz
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,84 €
<b>USt.:</b>	17,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

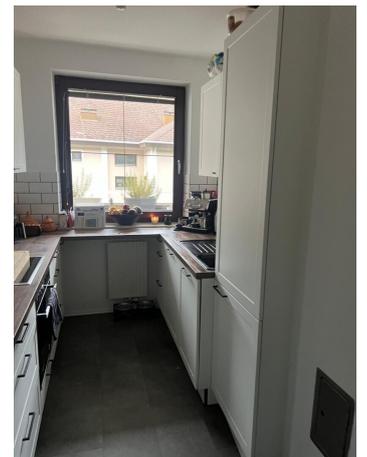
## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.Wirtschaftsing.(FH) Matthias Kmetyko**

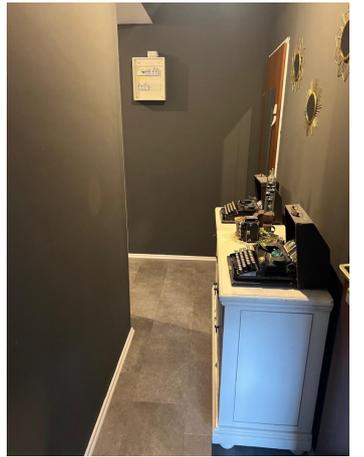
Kmetyko Immobilientreuhand GmbH  
Maderspergasse 13  
2620 Neunkirchen

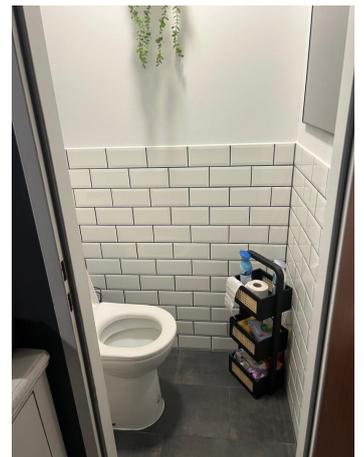
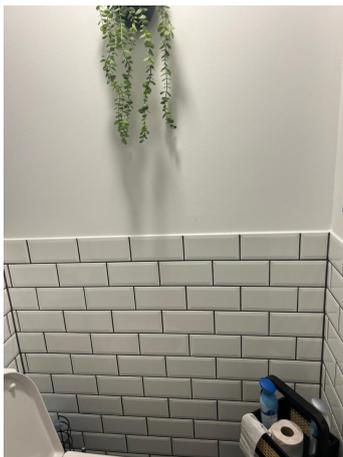
T +43 650 / 710 00 56  
H +43 650 / 710 00 56

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

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Edlitz in Niederösterreich! Diese charmante Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Leben benötigen. Der Kaufpreis von 129.000,00 € macht diese Immobilie zu einer erschwinglichen und attraktiven Option für Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit einer Gesamtfläche von 63.09m<sup>2</sup> verfügt diese Wohnung über 2 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die großzügige Loggia lädt zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft ein. Die dazugehörige Garage sorgt für eine bequeme und sichere Unterbringung Ihres Fahrzeugs.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die für ein modernes und stilvolles Ambiente sorgen. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett verlegt, was für eine pflegeleichte und ansprechende Optik sorgt. Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente und kostengünstige Beheizung der Räumlichkeiten.

Das mit hochwertigen Fliesen und Armaturen ausgestattete Badezimmer bietet Ihnen somit eine komfortable Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen. Für Unterhaltung und Information ist bereits ein Kabel/Satelliten-TV Anschluss vorhanden. Der Fahrradraum ermöglicht es Ihnen, Ihr Fahrrad sicher und bequem zu verstauen. Als zusätzlicher Stauraum gehört ein großes Kellerabteil zur Wohnung.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal gegeben, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Orte und Städte gelangen. Auch die Versorgung mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu einem Arzt, einer Schule, einem Kindergarten und einer Bäckerei gewährleistet.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum von einer eigenen Wohnung in Edlitz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

### Objektdaten:

- **Objektyp:** Eigentumswohnung

- **Baujahr:** ca. 1990
- **Wohnfläche:** ca. 63,09 m<sup>2</sup>
- **Zustand:** sehr gut
- **Stockwerk:** 1. Stock
- **Anzahl der Zimmer:** 2,5
- **Anzahl Schlafzimmer:** 1
- **Anzahl Badezimmer:** 1 mit Dusche
- **Abstellraum/Schrankraum:** 1
- **Anzahl WC:** 1 extra begehbar
- **Kellerabteil:** 1
- **Anzahl Loggia:** 1
- **Garten:** Gemeinschaftsgarten
- **Energieausweis:** vorhanden
- **Böden:** Laminat, Fliesen
- **Kein Lift**

- **Verfügbar:** ab August 2025

- **Garagenplatz:** 1

Die Wohnhausanlage wurde von einem gemeinnützigen Bauträger errichtet. Bei einer Vermietung der Wohnung gelten daher die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Ein frei vereinbarter Mietzins ist daher nicht anwendbar.

Für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter

[+43 650 / 710 00 56](tel:+436507100056)

zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie!

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:

[www.ibaustria.com](http://www.ibaustria.com)

#### **Allgemeiner Hinweis:**

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und/oder Dritten, welche mit Sorgfalt erhoben wurden. Diese sind unsererseits unverbürgt und ohne Gewähr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Kmetyko Immobilientreuhand GmbH.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER**

DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS,  
DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis!

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <5.000m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap