

# Energieeffiziente Maisonette-Wohnung mit Übernahme der Wohnbauförderung



**Objektnummer: 310716**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

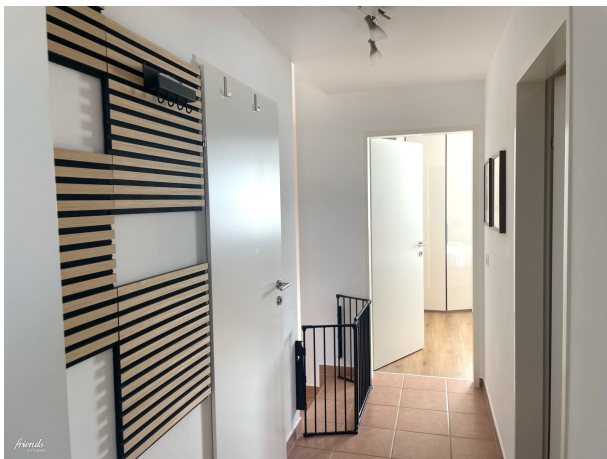
Adresse	Castelligasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	86,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	184,20 €
Sonstige Kosten:	90,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

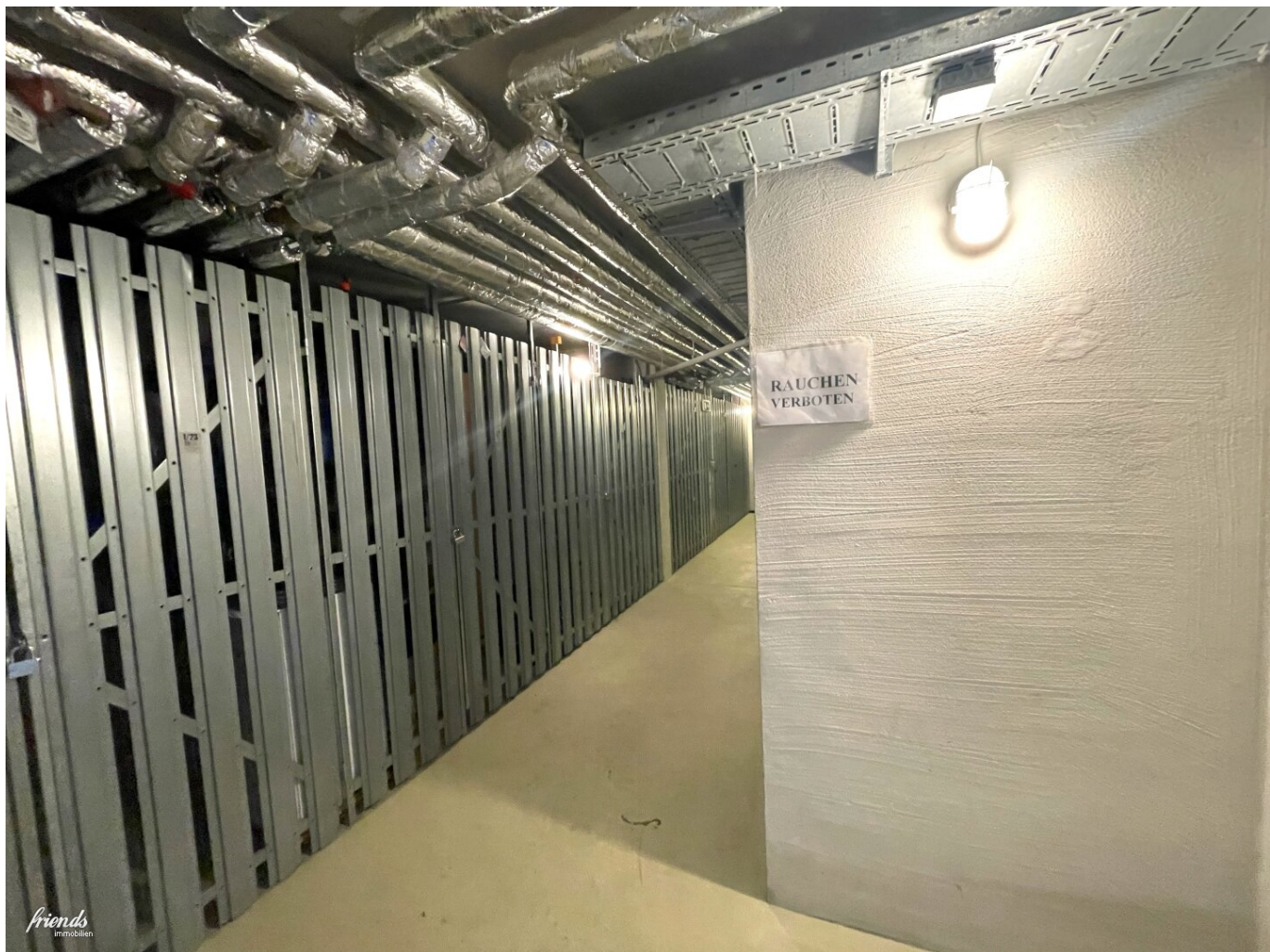
















# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete 75m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung besticht durch ihren effektiver Raumaufteilung und ihre herausragende Wohnqualität. Sie befindet sich im 2.Obergeschoss sowie im 3. Stock eines modernen Wohnhauses (Baujahr 2006) und bietet ein ideales Zuhause für Kleinfamilien. Die Wohnung ist sowohl von Osten als auch von Westen belichtet, mit einer grundsätzlichen Süd-Ausrichtung, wodurch sie den ganzen Tag über natürliches Licht genießt. Gleichzeitig ermöglichen die beiden Belichtungsseiten eine hervorragende Belüftung und sorgen an warmen Tagen für angenehme Temperaturen.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit zur Übernahme der Wohnbauförderung in Höhe von ca. 90.000 € bei Förderwürdigkeit der Käufer. Dadurch profitieren Sie von einer attraktiven Finanzierung mit günstigen Konditionen.

## Raumaufteilung:

- **2. Stock / Unterer Bereich der Maisonette, Eingang (33,72m<sup>2</sup>):**
  - Vorraum (2,38m<sup>2</sup>) mit Gäste WC (2,16m<sup>2</sup>),
  - offener Wohnraum (21,94m<sup>2</sup>) mit integriertem Küchenbereich (5,13m<sup>2</sup>)
  - weitläufiger Blick und Zugang zum großzügigen Balkon (10,86m<sup>2</sup>) mit starkem Terrassencharakter
  - Abstellraum oder Wirtschaftsraum (3,5m<sup>2</sup>) mit Wasseranschluss
  
- **3.Stock Obergeschoss der Maisonette (39,69m<sup>2</sup>):**
  - Zimmer 1 (12,82m<sup>2</sup>)
  - Zimmer 2 (12,,21m<sup>2</sup>) plus Schrankraum (4,37m<sup>2</sup>)
  - Vorraum 4,06m<sup>2</sup>
  - Badezimmer (6,23m<sup>2</sup>)
  - WC (1,83m<sup>2</sup>)

## Ihre Vorteile und Highlights der Wohnung:

- Geringerer Eigenkapitalaufwand bei Kreditfinanzierung durch die Möglichkeit zur Übernahme der Wohnbauförderung von € 90.000.- mit einer Verzinsung von nur 1,90%
- Sehr Niedrige Energiekosten durch kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung, beheizt über eine komfortable Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Sofortbezug möglich, da Komplettküche mit langlebigen und praktisch neuwertigen Miele Qualitätsküchengeräten vorhanden sind.
- Gesundes Raumklima und schöne Atmosphäre! Optimale Lichtverhältnisse durch doppelseitige Belichtung und Laubengang, einer Süd/Ost/West-Ausrichtung und kontrollierter "aktiver" Wohnraumbelüftung.
- 3-fach verglaste moderne Fenster, mit einem Rollladen im Schlafzimmer sowie Innenjalousien zu Beschattung ausgestattet.
- Vergrößerter Abstell-Technik oder Wirtschaftsraum, inkl. Wasseranschluss für noch mehr Stauraum
- Privater PKW-Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingang (Carport-möglich) weitere Parkplätze sind optional für ca. 25€ / Monat verfügbar.
- Viel Platz und Freiheit, durch großzügige Allgemeinflächen, ein helles freundliches Stiegenhaus mit wunderschönen Laubengang,
- Geräumiges Kellerabteil 5,43m<sup>2</sup>

Diese charmante Maisonette-Wohnung vereint Helligkeit, Großzügigkeit und Funktionalität in idealer infrastruktureller ruhigen Wohnlage.

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <3.750m

Krankenhaus <4.250m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <1.250m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap