Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Felixdorf – Ihr neues Zuhause wartet!

Objektnummer: 3047

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,13 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	145,91 €
Heizkosten:	68,73 €
USt.:	28,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1

RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
EXCLUSIVE

RE/MAX

RE/MAX
Exclusive

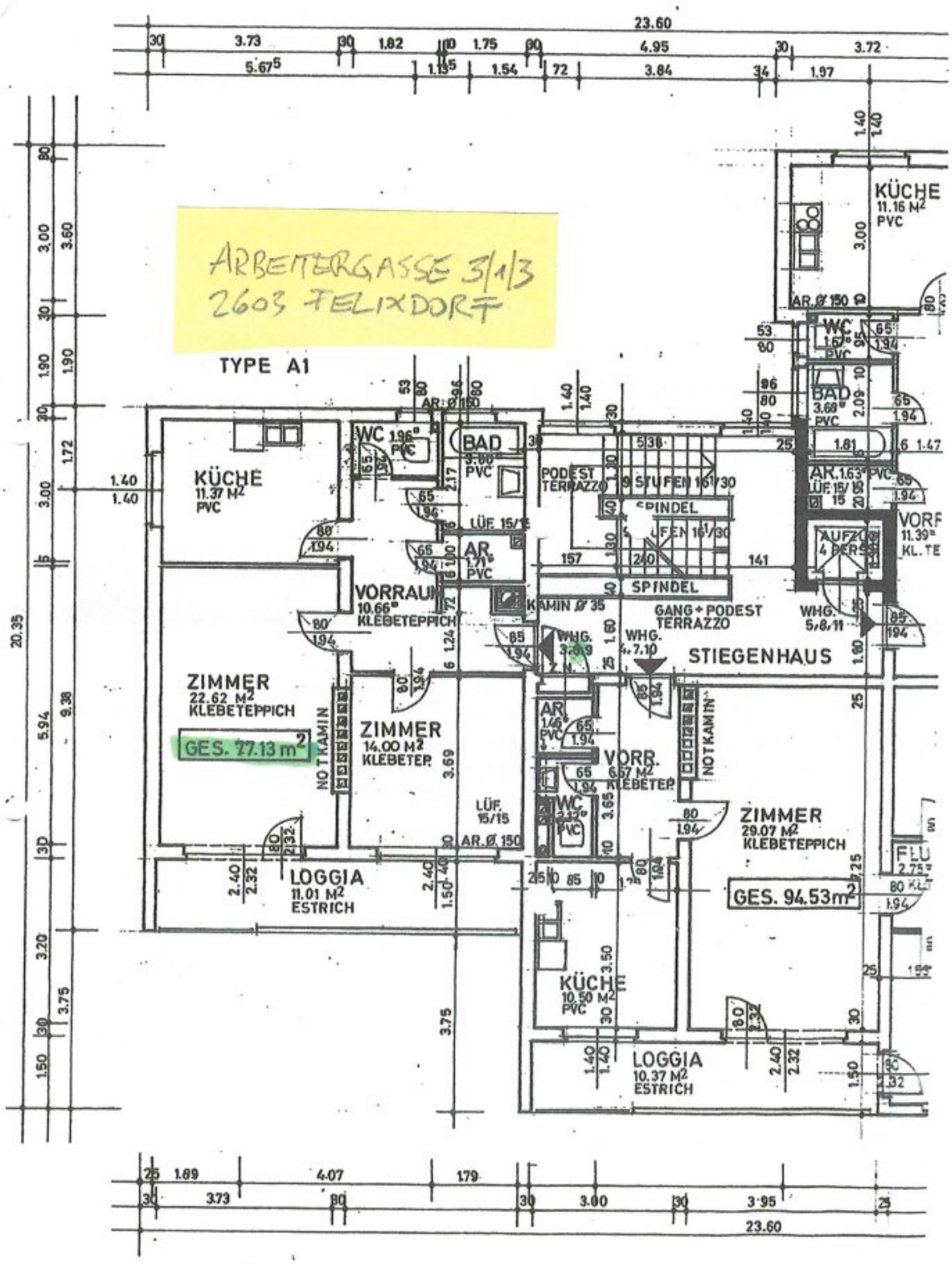
RE/MAX
Exclusive

RE/MAX
Exclusive

RE/MAX Exclusive

ARBEITERGASSE 3/1/3
2603 FELIXDORF

TYPE A1



RE/MAX Exclusive

REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- Kurzfristige Entscheidungen möglich
- Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- Österreichweit

bis zu 40 Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 179.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 17.900,00
Kreditbetrag	€ 157.520,00	Eigenmittel	€ 39.380,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 20 Jahre Fix	3,25%
beispielhafte Rate	**€ 656,68**		
Gesamtbelastung *)	€ 275.807,37		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 05.03.2025

Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23 81 282
barbara.lon@realfinanz.at

Mario Höller, MSc
+43 660 525 79 21
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Felixdorf, Niederösterreich! Diese charmante Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen auf 77,13 m² alles, was das Herz begehrt.

Mit einem Kaufpreis von nur 179.000,00 € ist diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung eine echte Gelegenheit für all jene, die Wert auf Komfort und eine attraktive Lage legen.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet Ihnen ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Die Loggia ist der perfekte Ort, um die warme Sonne zu genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist bequem mit einem Personenaufzug erreichbar, was den Zugang sowohl für ältere Bewohner als auch für Familien mit Kindern erleichtert.

In der unmittelbaren Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und eine gemütliche Bäckerei. Hier wird Ihnen und Ihrer Familie ein hohes Maß an Lebensqualität geboten.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden und genießen Sie die Vorzüge eines modernen Lebensstils in einer liebevoll gepflegten Wohnung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnraum begeistern! Ihr neues Zuhause in Felixdorf erwartet Sie.

Durchgeführte Sanierungen:

- Heizkörper ca. 10 Jahre

- Badezimmer und WC ca. 4 Jahre

- Fassade Vollwärmeschutz und Wärmepumpe (Zentralheizung) ca. 6 Jahre

Aufteilung:

- Vorraum/Flur

- Abstellraum

- Badezimmer

- WC

- Zimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Loggia

Ausstattung:

- Zentralheizung Wärmepumpe
- Loggia
- Parkplatz
- Abstellraum
- Kellerabteil

Kaufpreis: € 179.000,--

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap