

## Eigentumswohnung in zentraler Lage



IMG\_8214

**Objektnummer: 127945**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3250 Wieselburg
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	105.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,27 €
<b>Heizkosten:</b>	184,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. (FH) Harald Bittermann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 16  
3250 Wieselburg

H + 43 664 819 18 18





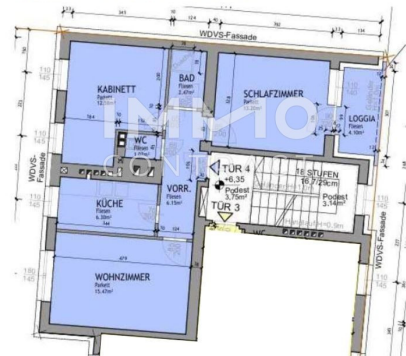







Wohnung Tür 4

Grundriss (Ausschnitt aus Bestandsplan):





wir vermitteln  
**Ihre IMMOBILIE**  
schnell - sicher  
und  
zum besten Preis

IMMO  
CONTRACT

## Objektbeschreibung

3 Zimmer Wohnung mit Loggia in generalsanierter Wohnanlage Mit ca. 61 m<sup>2</sup> bietet die im 2. Stock befindliche Wohnung alles um sich wohl zu fühlen. Derzeit ist die Wohnung vermietet, wobei der aufrechte Mietvertrag bis Ende November 2026 befristet ist. Raumkonzept: Vorraum, Bad mit Dusche, WC, Kabinett, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer sowie eine ca. 4 m<sup>2</sup> große Loggia. Zur Wohnung gehört noch ein ca. 7 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Sämtliche Wohnräume werden mit einer Zentralheizung (Gas, Umstellung auf Fernwärme erfolgt 2025) beheizt. Durch die Umstellung auf Fernwärme wird es ab ca. Mitte 2025 zu einer Reduktion der Heizkosten kommen. Für die Warmwasseraufbereitung ist ein Elektroboiler vorhanden. Die Stromabrechnung erfolgt über den jeweiligen Energieanbieter. Der angebotene Kaufpreis kann je nach Angebot und Nachfrage nach oben bzw. unten abweichen. Im Angebotspreis sind Darlehen in der Höhe von ca. 30.000.- € enthalten. Diese können nach Vereinbarung ev. übernommen werden, wodurch sich der Finanzierungsbedarf um diesen Betrag vermindert. Besichtigung nach Vereinbarung