

**\*\*\* Perfekte Starterwohnung mit Pelletsheizung in  
Niklasdorf \*\*\***



01 Küche

**Objektnummer: 3812\_276**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Südtirolergasse                          |
| Art:                          | Wohnung - Etage                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8712 Niklasdorf                          |
| Baujahr:                      | ca. 1941                                 |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Wohnfläche:                   | 46,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Stellplätze:                  | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,61                            |
| Kaufpreis:                    | 49.900,00 €                              |
| Infos zu Preis:               |  |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Harrer**

RE/MAX Smart



RE/MAX



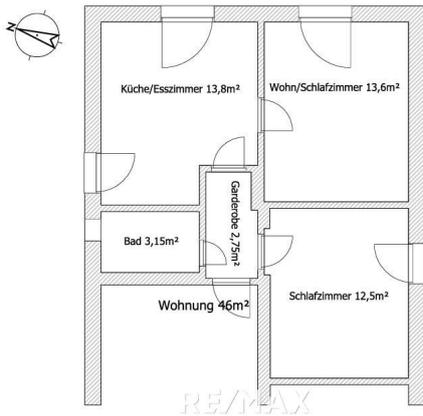
RE/MAX



RE/MAX







## Objektbeschreibung

Objektdaten: • Ort: Niklasdorf • Baujahr: ca. 1941 • Wohnfläche: 46 m<sup>2</sup> • Zimmer: 2 • Etage: 2. Obergeschoss • Bauweise: Massivbauweise • Dacheindeckung: Dachsteine bzw. Ziegel • Verglasung: 2-fach Verglasung • Heizung: Pellets Zentralheizung • Warmwasseraufbereitung: Elektrisch • Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat • Betriebskosten: 58 €/Monat (exkl. Strom und Heizung)

Objektbeschreibung: Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in Niklasdorf, das ca. 1941 erbaut wurde. Das Gebäude wurde umfassend wärmegeklämt und bietet daher eine energieeffiziente Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Der Wohnbereich besticht durch seinen hochwertigen Parkettboden, während die Küche sowie das Badezimmer mit Fliesen ausgestattet sind. In weiteren Bereichen wurde Laminat verlegt. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über eine moderne Pellets Zentralheizung, während die Warmwasseraufbereitung über ein elektrisches System geregelt wird. Die zweifach verglasten Fenster sorgen für eine angenehme Raumtemperatur und eine gute Schallsolierung. Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet, was für eine solide Substanz und eine lange Lebensdauer spricht. Die Dacheindeckung besteht aus Dachsteinen bzw. Ziegeln, was zusätzlichen Schutz und Wärmeisolierung gewährleistet.

Lagebeschreibung: Niklasdorf ist eine idyllische Gemeinde mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz macht diese Wohnung auch für Pendler attraktiv.

Besonderheiten der Immobilie: • Wärmegeklämtes Gebäude • Effiziente Pellets Zentralheizung • Solide Massivbauweise • Hochwertige Bodenbeläge • Gute Lage in Niklasdorf

Kosten: • Monatliche Betriebskosten: 58 € (zzgl. Strom und Heizung) • Kaufpreis: € 49.900,- Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt zur Vermietung. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 181.1  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw E  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.61  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1 Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717