

## **LANGENLOIS: Maisonette mit 3 Zimmern & Balkonloggia | inkl. Kfz-Abstellplatz**



**Objektnummer: 817**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3550 Langenlois
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,79 €
<b>USt.:</b>	12,43 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Dominik Maitz**

MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3  
1190 Wien

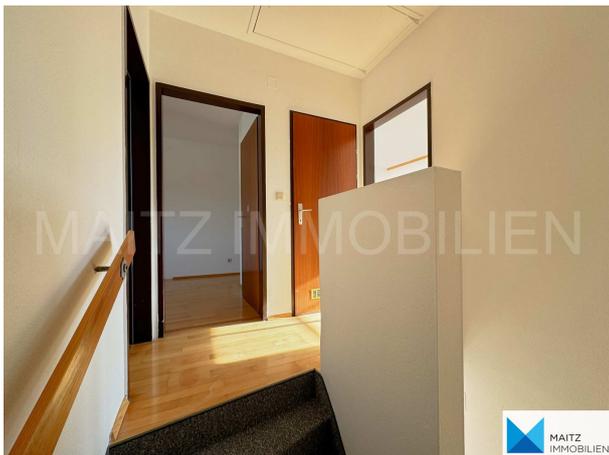
T +43 676 733 61 60  
H +43 676 733 61 60

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

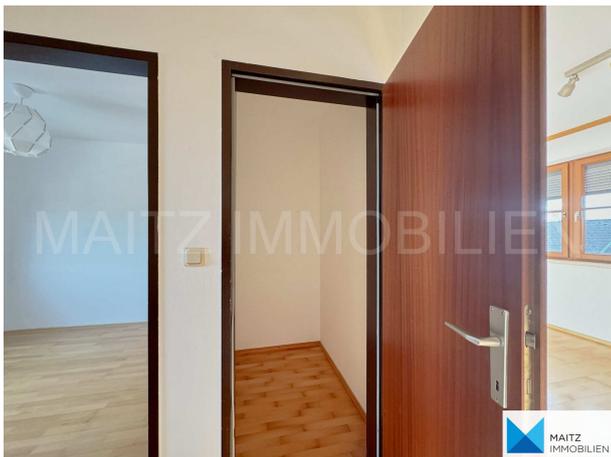




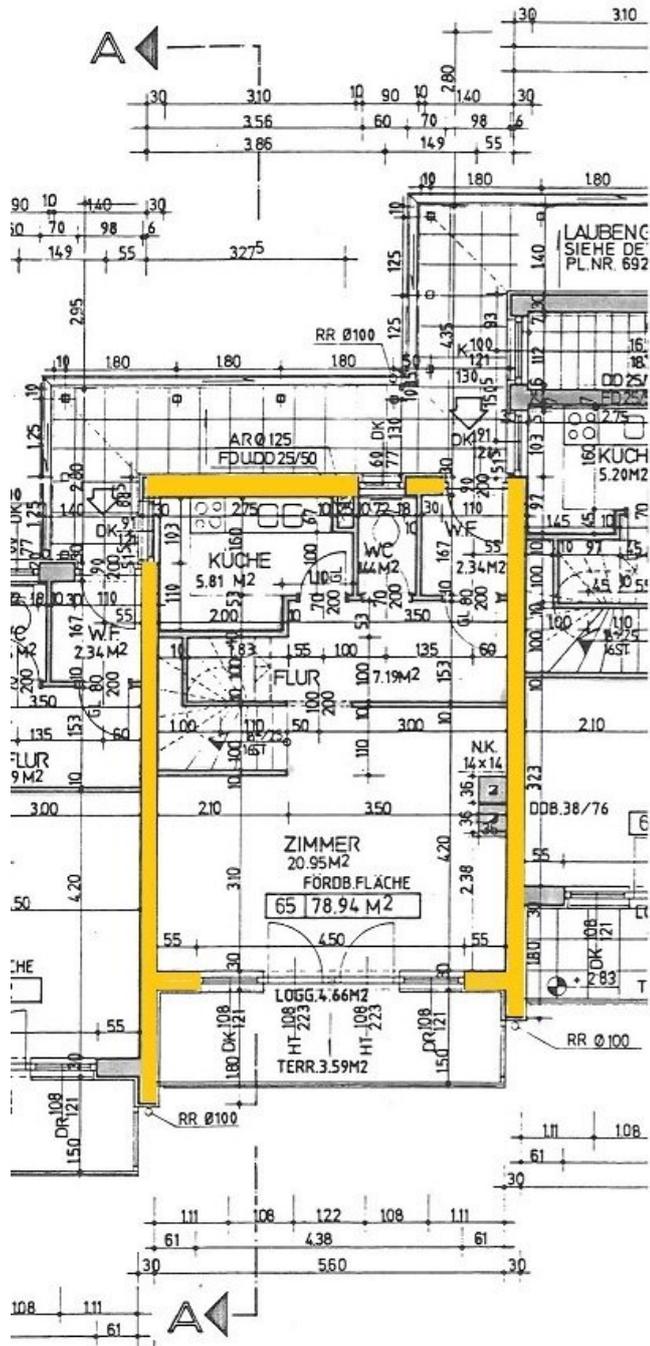




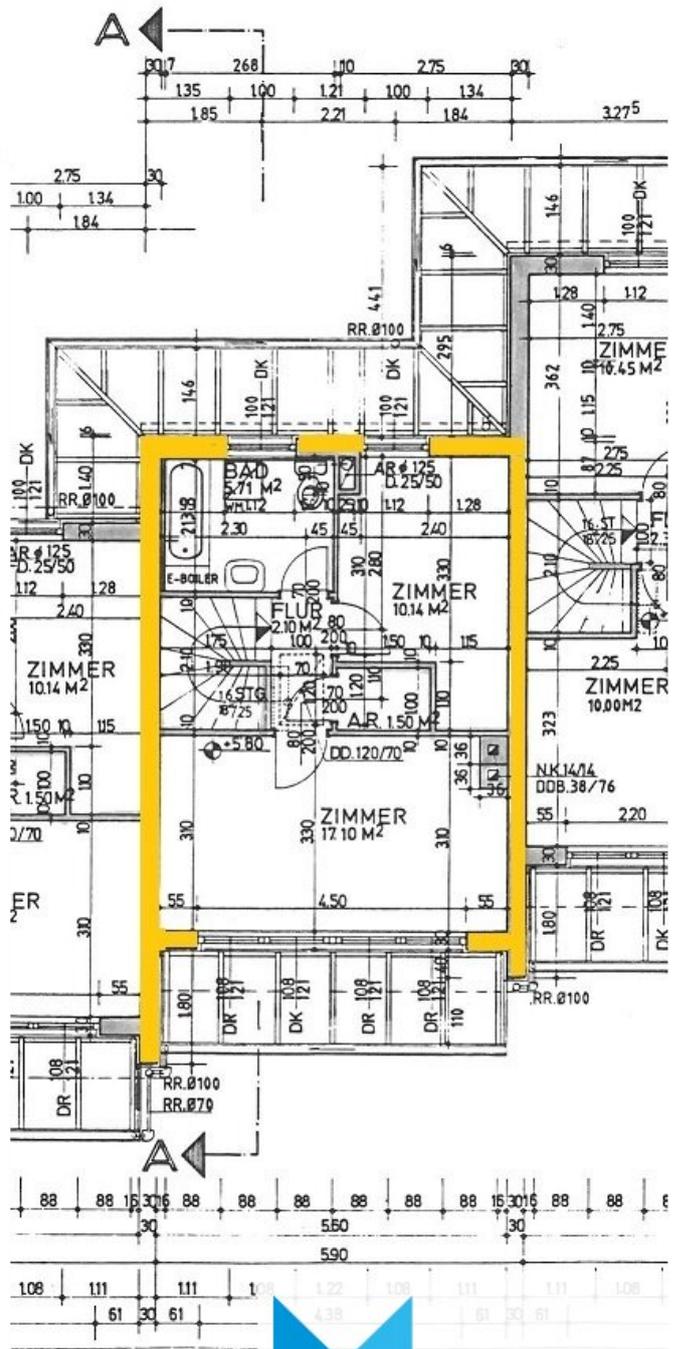








1. OG



## Objektbeschreibung

### **Maisonette mit 3 Zimmern und südseitiger Balkonloggia sowie Kfz-Stellplatz**

Lage: Stadtgemeinde Langenlois, Katastralgemeinde Haindorf (Krems-Land); ca. 250m vom Bahnhof Langenlois entfernt

**Die gegenständliche Wohnung erstreckt sich über 74,28m<sup>2</sup> zuzüglich Loggia/Balkon ca. 4,66m<sup>2</sup>.**

Auf der Liegenschaft mit insgesamt 4 Bauteilen befindet sich die gegenständliche Wohnung im vordersten, straßenseitigen Bauteil.

Die hinteren Bauteile bestehen aus 17 Reihenhäusern. Zudem wurden 25 Kfz-Stellplätze für die Hausgemeinschaft errichtet.

Errichtungsjahr ca. 1985-1990 (gemäß Information des Angebers).

nicht barrierefrei

#### **Ebene 1**

- + Vorzimmer/Flur
- + Wohnzimmer mit Balkon
- + Küchenraum (die Einbauküche wurde entfernt)
- + separate Toilette

#### **Ebene 2**

- + 2 Zimmer
- + Bad mit Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- + Abstellraum (oder Garderoberraum)

Warmwasser / Heizung: Elektro

**VIDEO von der Wohnung:** <https://youtu.be/52OoURylxKs> (Küche wurde entfernt!)

#### **Kfz-Stellplatz:**

Ein Kfz-Stellplatz (Wohnungseigentum begründet) ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

#### **Nahversorgung:**

SPAR, HOFER, Lidl und PENNY-Markt in ca 700m-900m

#### **Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten, zwei Volksschulen, eine Neue Mittelschule und eine Musikmittelschule, Landesberufsschule für das Baugewerbe, eine Fachschule für den Gartenbau sowie Fachschule für Sozialberufe und eine Höhere Lehranstalt für Sozialmanagement.

**ÖPNV:**

- + Bahn (Kamptalbahn), ca 250m entfernt
- + regionaler Autobus, ca 250m entfernt

**Individualverkehr:**

- + Krems ca 15min mit dem Auto

**Weitere Details:**

- + Keller und Allgemeinräume:

Trockenraum, Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellraum, ein Hobbyraum.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet (6,85m<sup>2</sup> laut Nutzwertgutachten).

- + Die gesamte Wohnanlage wurde unter Zuhilfenahme Wohnbau-Fördermitteln des Landes Niederösterreich errichtet.

Es kommen die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zur Anwendung.

Im Falle der Vermietung sind gesetzlich Mietzinsbeschränkungen vorgegeben.

- + Die Reparaturrücklage iHv. € 47.534,46 bezieht sich auf einen Teil der Gesamtliegenschaft (50,33 %), auf dem sich auch der Bauteil der gegenständlichen Wohnung befindet.

Die Reparaturrücklage für die Gesamtliegenschaft beträgt € 89.182,86. Beides Stichtagswerte per 30.9.2024.

- + Die Angabe der Gesamtnutzfläche im Grundrissplan weicht von den tatsächlichen Nutzfläche ab.

- + Hochwasser: Laut HORA besteht potentielle Hochwassergefahr (Einstufung "mittel", HORA-Pass im Exposé).

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!****Hinweise:**

MAITZ Immobilientreuhand e.U, ist als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber der Immobilie aufgrund wiederholter Beauftragung als Makler.

Sämtliche Informationen stammen vom Verkäufer.

Die Käuferprovision beträgt 3% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt.

**NEU!**

**Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.**

**Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap