

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



Objektnummer: 817

Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner

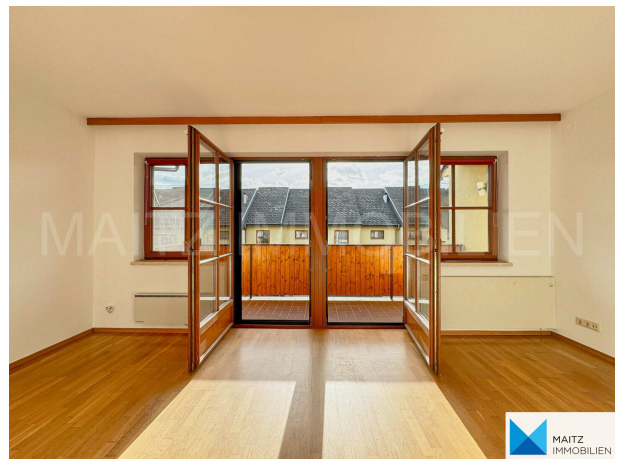


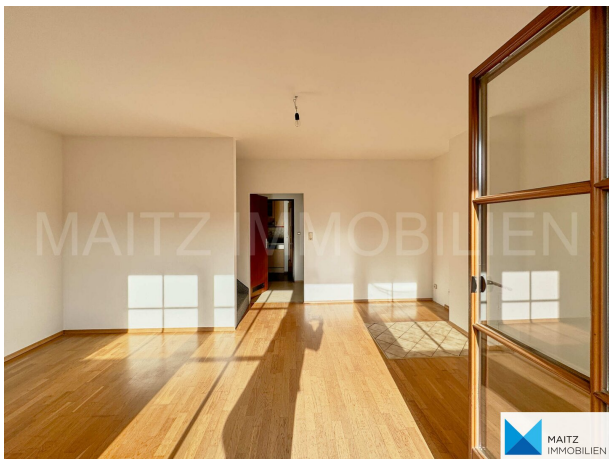
Mag. Dominik Maitz

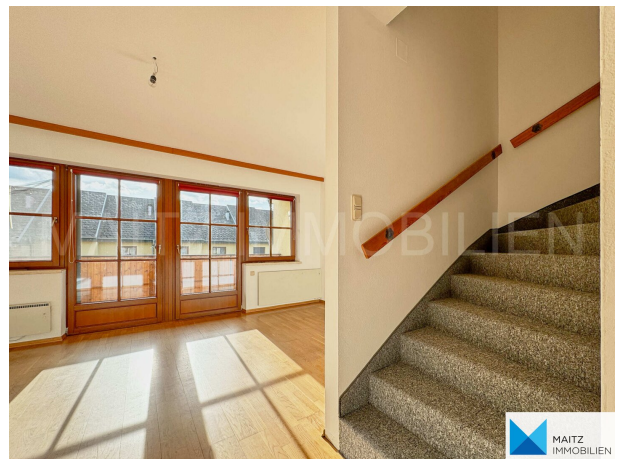
MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

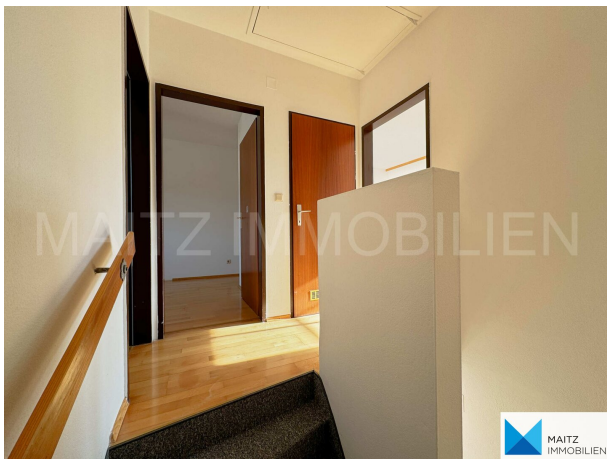
T +43 676 733 61 60
H +43 676 733 61 60

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





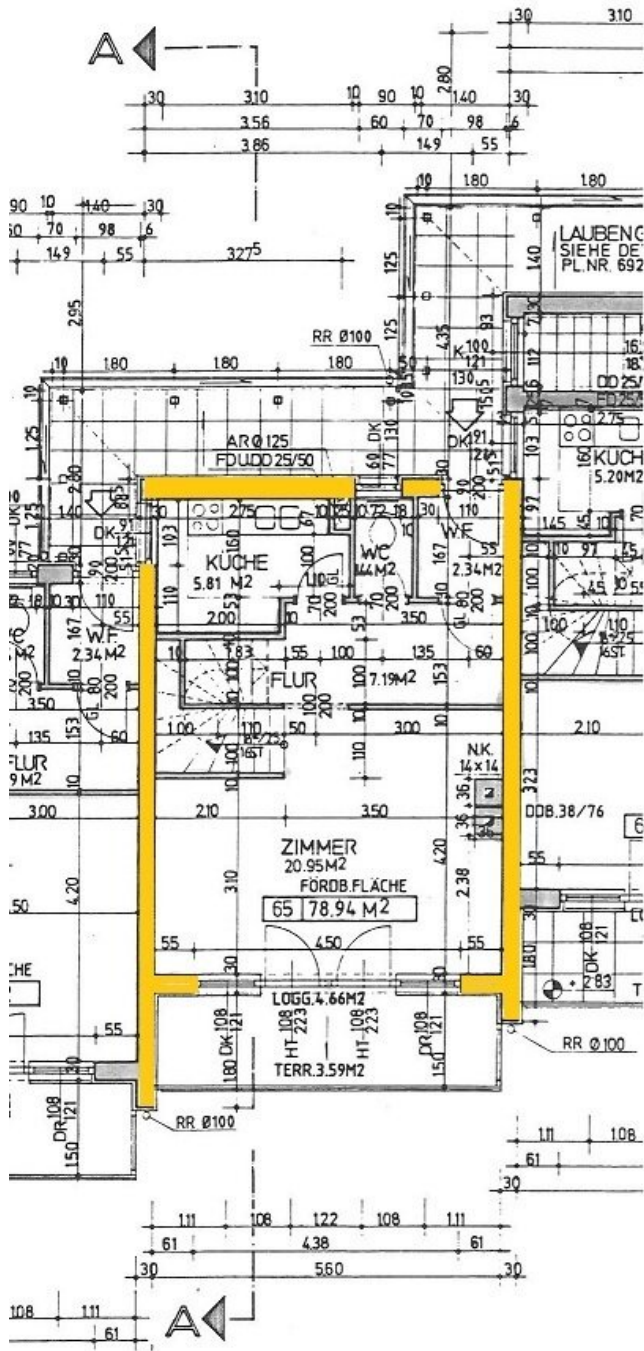




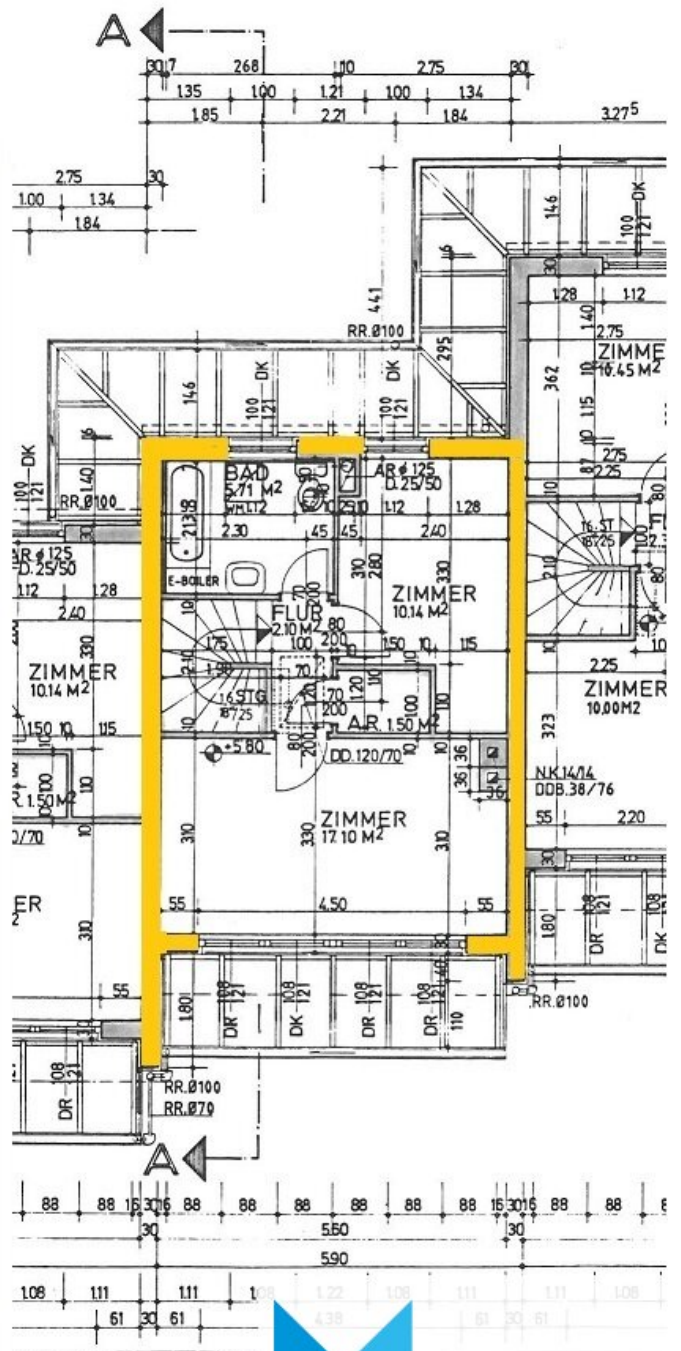








1. OG



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 74,28m² zuzüglich Loggia/Balkon ca. 4,66m².

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 (6,85m² 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