

Gemütliche Wohnung mit Loggia, Kellerabteil und Parkplatz



Objektnummer: 960/68872

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3580 Horn
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	80,83 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,84 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	109.000,00 €
Betriebskosten:	172,67 €
USt.:	17,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heiko Mlejnek

s REAL - Zwettl
Sparkassenplatz 1/1/1







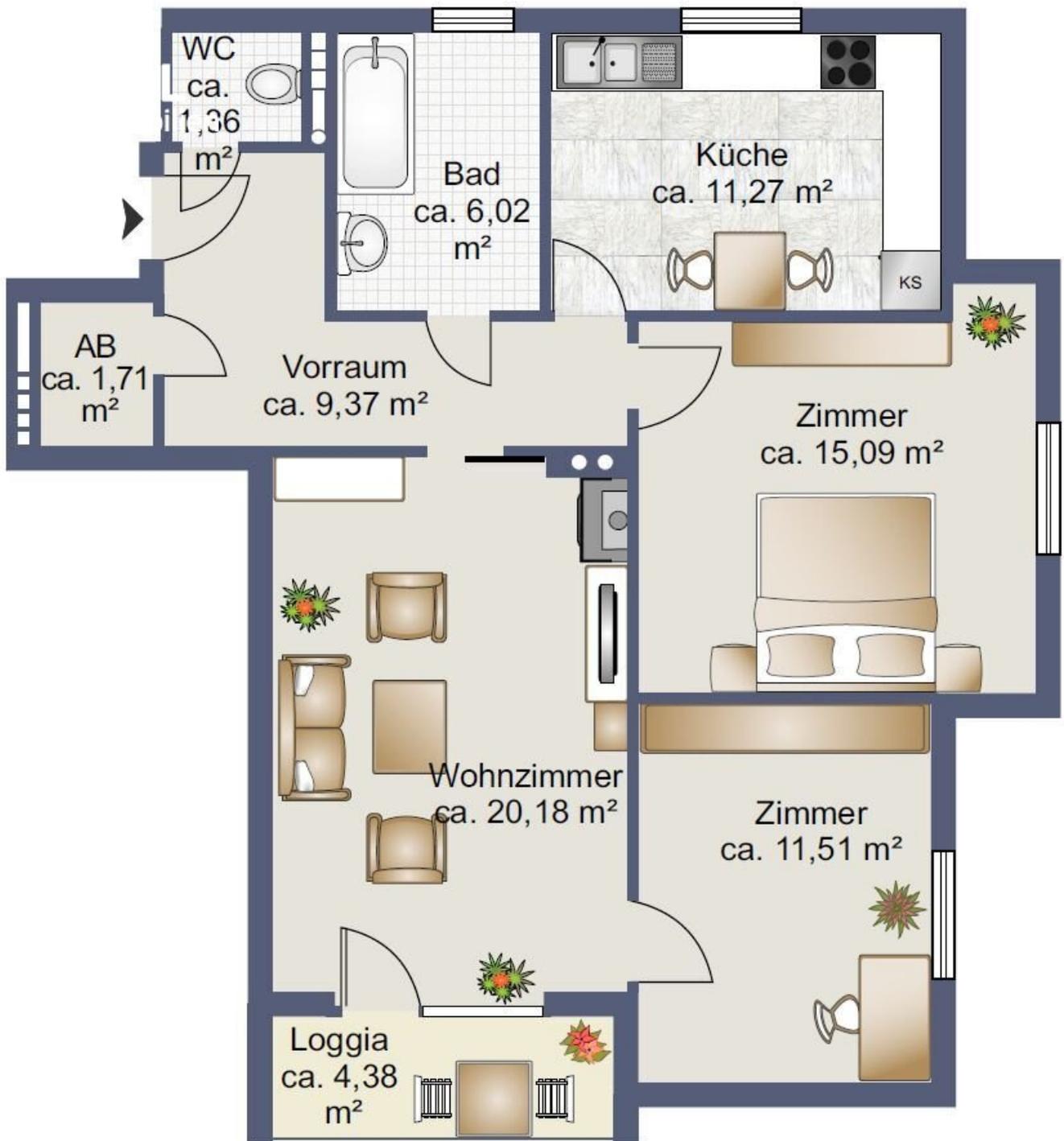












Skizze Wohnung 6

Objektbeschreibung

Sie suchen eine gemütliche Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage? Dann ist diese Immobilie in Horn genau das Richtige für Sie!

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre Größe, Zimmeraufteilung und Ausrichtung.

Diese schöne Wohnung teilt sich auf in:

- Vorraum (ca. 9,37 m²)
- Abstellraum (ca. 1,71 m²)
- WC (ca. 1,36 m²)
- Badezimmer (ca. 6,02 m²)
- Küche (ca. 11,27 m²)
- Wohnzimmer (ca. 20,18 m²) mit direktem Zugang zur westseitigen Loggia (ca. 4,38 m²)
- Zimmer 1 (ca. 15,09 m²)
- Zimmer 2 (ca. 11,51 m²)

Mit einer Nutzfläche von ca. 80 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Familien, Paare, Singles oder auch Wohngemeinschaften. Die lichtdurchfluteten Zimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und können nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die Loggia, die Ihnen an warmen Sommerabenden einen Platz im Freien bietet, um den Tag ausklingen zu lassen. Der Garten steht ebenfalls zur allgemeinen Nutzung bereit und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Die gesamte Wohnung ist mit Fliesen, handverlegtem Parkett, Teppich- sowie PVC-Böden ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche bietet viel Stauraum und sämtliche notwendige Küchengeräte. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschmaschinenanschluss sowie mit einem Anschluss für ein Bidet ausgestattet. Ein separates Kellerabteil ist ebenfalls Bestandteil dieser Eigentumswohnung. Weiters gehört zu der Wohnung ein Kfz-Abstellplatz, der Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart.

Beheizt wird die Wohnung durch Elektroeinzelöfen. Für die Übergangszeit kann auch der im Wohnzimmer sehr schön verbaute Kamin beheizt werden, sodass ein wohlig warmes Raumklima entsteht. Aktuell ist dieser Kamin abgemeldet aber durch fachmännisches Personal (= Rauchfangkehrer) kann dieser wieder angemeldet und in Betrieb genommen werden. Die Warmwassererzeugung im Badezimmer erfolgt mittels Durchlauferhitzer. Ebenfalls wurde auch ein zweiter Durchlauferhitzer in der Küche installiert, sodass permanent genügend warmes Wasser zur Verfügung steht. Aufgrund der neuen und mehrfach verglasten Kunststofffenster, der Wohnungsausrichtung nach Osten und Westen und der hervorragenden Thermik durch die unterhalb beheizten Wohnungen sind die Heizkosten dementsprechend

niedrig.

Letzte Sanierungsarbeiten am Gebäude 2018:

- Dämmung Keller- und Dachbodendecke
- Sanierung Garagen

Geplante Sanierungsarbeiten am Gebäude: (*Thema in der nächsten Eigentümerversammlung; geplant für Herbst 2024*):

- Ausbesserung Gebäudefassade

Letzte Sanierungsarbeiten an der Wohnung 2021:

- 3fach verglaste Kunststoff-Aluminium Fenster mit Aussenjalousien
- zusätzlicher Durchlauferhitzer in der Küche
- Geländer Loggia

Aktueller Stand der Reparaturrücklage am Gebäude beträgt € 181.957,59 (per 31.12.2023)

Zur weiteren Nutzung stehen auch folgende Allgemeinflächen zur Verfügung:

- Fahrradraum versperrbar
- zwei Trockenräume
- Allgemeinraum für Feiern
- Allgemein WC
- Müllsammelplatz
- Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz

Es besteht die Möglichkeit sich bei der Hausverwaltung auf eine Interessentenliste setzen zu lassen, um nach chronologischer Reihenfolge einen Garagenplatz anzumieten. Die monatliche Gebühr für einen Garagenplatz beläuft sich derzeit auf ca. € 29,-.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gepflegten Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3084510?accessKey=6673>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap