

## "2 Zimmer Wohnung inkl. Parkplatz"



01 Eigentumswohnung in Litschau

**Objektnummer: 1626\_26223**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3874 Litschau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,84
<b>Kaufpreis:</b>	39.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gerald Hinker**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 660 322 19 19

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

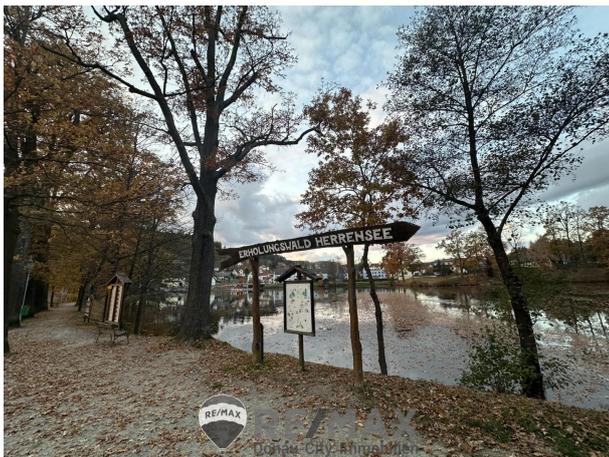














## Objektbeschreibung

**"Gut durchdachte 2 Zimmer Wohnung mit Parkplatz in Litschau"** Diese nette Wohnung, welche in einer 1973 erbauten kleinen Wohnhausanlage errichtet wurde und sich in der Wiener Straße 18-20 unweit vom Schloss Litschau befindet gelangt durch den Umzug der Besitzer zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 3. Stockwerk mit Aufzug und hat ebenfalls einen Kellerabteil und einen Parkplatz im Eigentum. Durch das Vorzimmer gelangt man zentral in das großzügige Wohnzimmer mit 18,5m<sup>2</sup> sowie weiter in die separate Küche mit 5,8m<sup>2</sup> wo ebenfalls reichlich Platz vorhanden ist. Weiter über den Flur gelangt man in das Schlafzimmer mit 11,5m<sup>2</sup>, in die separate Toilette und das Badezimmer mit 5,5m<sup>2</sup> sowie in einen eigenen Abstellraum. Beheizt wird die Wohnung entweder mit einem Kamin, der Anschluss wurde vom ortsansässigen Rauchfangkehrer in Betrieb genommen oder mit wirtschaftlichen Infrarot-Heizkörper, welche in wenigen Minuten für behagliche Wärme sorgen. Warmwasser wird sehr effizient je nach Verbrauch mit einem Durchlauferhitzer erzeugt. Die Elektroinstallation und Sanitäranschlüsse wurden 2022 erneuert. Im Wohnhaus befindet sich ein Fahrradraum, eine Waschküche mit Miele Waschmaschine sowie ein zu der Wohnung gehörender Kellerabteil. Die Wohnhausanlage verfügt über zwei Parkplätze wobei wie bereits erwähnt einer zur Wohnung gehört. Die Region Litschau zählt seit Jahren zu einem beliebten Tourismusort und wurde als "Luftkurort" ausgezeichnet. Das wunderschöne Schloss Litschau, das kulturell bekannte Klangfestival, der nicht weit entfernte Golfplatz sowie Hallenbad und Freibad in der Ortschaft Litschau garantieren neben den vielen Erholungsmöglichkeiten mit Fahrrad und Wanderwegen in der Gegend des berühmten Herrensee's für beste Lebensqualität. Die Infrastruktur bietet vieles in der nahen Umgebung sowie beste Einkaufsmöglichkeiten. Mit dem Autobus gibt es eine Möglichkeit direkt nach Wien zu gelangen. Eine weitere Autobusverbindung führt nach Gmünd oder Göfritz um mit der Bahn verbunden zu sein. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! **Der Preis NUR € 39.000, --** Anga

ben g  
emäß  
geset  
zliche  
m Erf  
order  
nis:  
1  
3  
3  
.  
8  
k

F1  
a.  
k8  
t4  
o  
r