

**GEFÖRDERTES EIGENTUM mit LOGGIA & KLIMAANLAGE
& GARAGENPLATZ uvm.**



Objektnummer: 2302

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leobersdorfer Straße 25-27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2552 Hirtenberg
Baujahr:	2004
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	63,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	234,33 €
Sonstige Kosten:	26,54 €
Infos zu Preis:	

Wohnbauförderung aktuell 105,45€ monatlich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



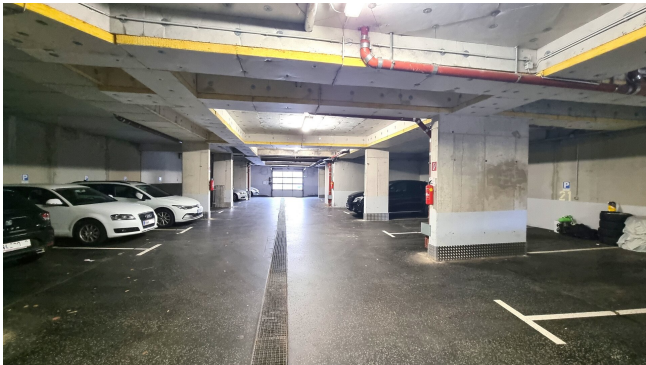










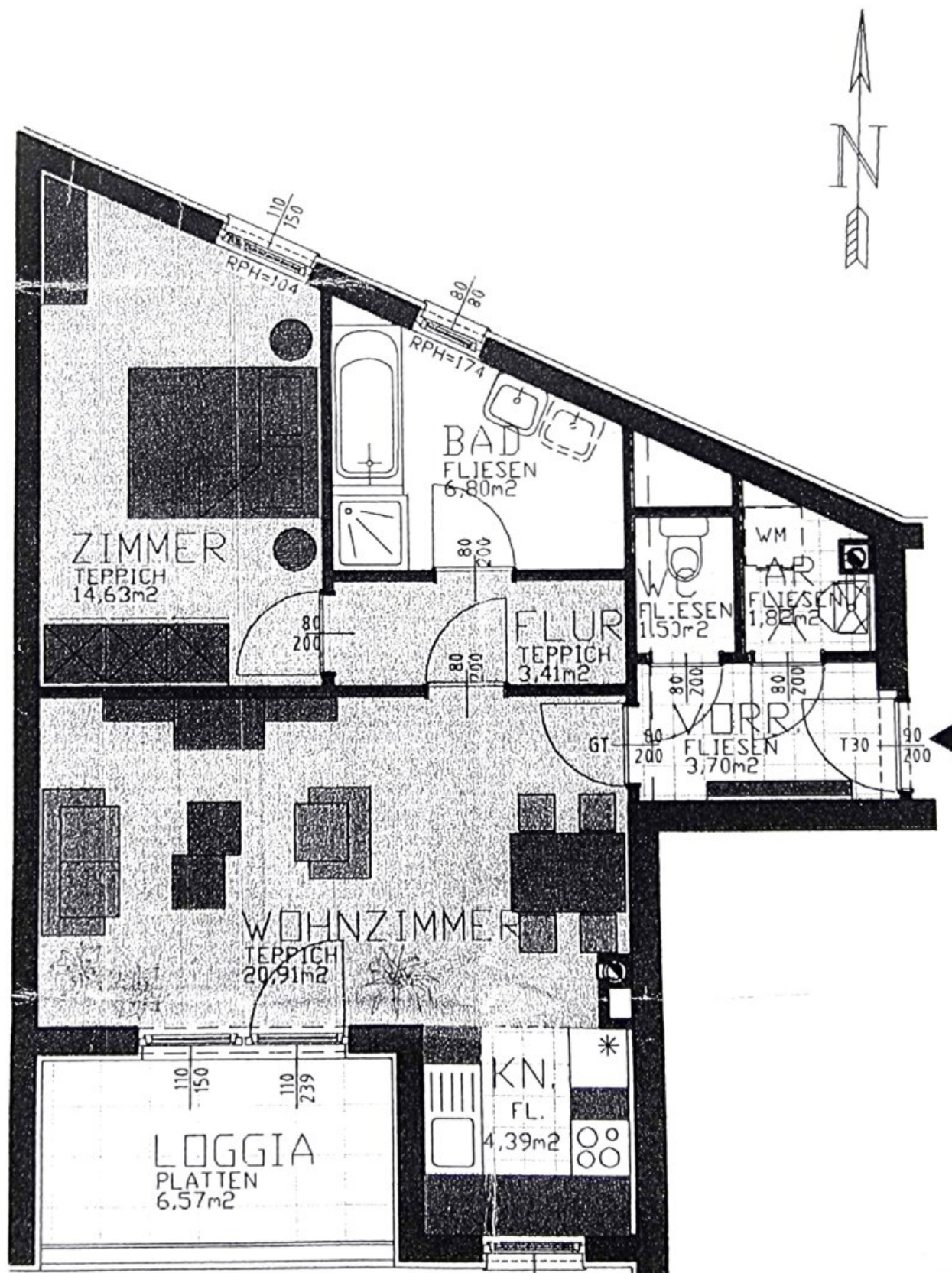




Bewertung
Finanzierung
Home Staging
Vermarktung
Vorsorge



MATTHIAS GOHN
0660 / 576 12 29
ZOEDI-IMMOBILIEN.AT



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **gemütliche Eigentumswohnung** im schönen Hirtenberg, in ruhiger Lage und gleichzeitig **sehr gute Anbindung & Infrastruktur** - **Genießen Sie ruhige Stunden auf Ihrer Loggia mit Blick ins Grüne!**

Dieser **geförderte Neubau** aus dem Jahr 2004 befindet sich im obersten Stock und bietet **modernes Wohnen** mit **Fußbodenheizung & Klimaanlage**, als Draufgabe ist ein großer **Stellplatz in der Tiefgarage** inkludiert!

Hirtenberg selbst bietet ein großes **Einkaufscenter** mit Interspar und vielen weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs, Fitnesscenter, freiwillige Feuerwehr, Restaurants, uvm.

Weitere Vorteile sind die nahe gelegene **S-Bahn** in **Leobersdorf** mit regelmäßigen **Zügen nach Wien**, sowie die **A2-Südbahn** für Pendlerverkehr nur wenige Minuten entfernt.

NEU SEIT 1. APRIL 2024:

Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- und die Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 2,3% des Kaufpreises, sparen Sie sich mehrere Tausend Euro die nicht mehr bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden.

HIGHLIGHTS:

- Nutzfläche gesamt ~63,73m²
 - Wohnfläche ~57,16m²
 - Loggia ~6,57m²
- großes Wohnzimmer mit Loggiazugang

- Einbauküche mit 2 Arbeitsflächen
- Schlafzimmer mit Fliegengitter
- neuwertiges Bad mit Walk-In-Dusche
- separates WC & Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Fahrradraum
- Garagenplatz inklusive

Nutzen Sie den 360° Rundgang durch die Wohnung für eine virtuelle Besichtigung:

<https://shorturl.at/dnyJ4>

"JETZT SCHNELL SEIN" - Lassen Sie den TRAUM VOM EIGENTUM endlich Realität werden!

Stand März 2024:

Die Betriebskosten für die Wohnung inklusive Rücklage betragen monatlich 234€, die Kosten des Garagenplatz belaufen sich auf 26€ pro Monat

Die offene Wohnbauförderung beträgt aktuell nur mehr knapp 38.000€, monatlich werden davon zurzeit 105€ getilgt. (Tilgungsplan mit günstigen Zinsen für noch 15 Jahre)

Kaufpreis sofort fällig EUR 139.000 zzgl. Übernahme der Wohnbauförderung iHv EUR 38.000 = EUR 177.000,- Gesamtbetrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m
Apotheke <1.250m
Klinik <8.825m
Krankenhaus <9.400m

Kinder & Schulen

Schule <675m
Kindergarten <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <675m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <425m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <75m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <2.275m
Straßenbahn <9.100m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap