

## **Schöne Wohnung in Ebene Reichenau mit 2 Schlafzimmern**



**Objektnummer: 263**

**Eine Immobilie von Dörfler Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9565 Ebene Reichenau             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1996                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 63,18 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,15                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 99.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 89,84 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 38,36 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 16,65 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Benjamin Dörfler**

Dörfler Immobilien GmbH  
10.-Oktober-Straße 12  
9560 Feldkirchen

T +43 4276 34 93 0  
F +43 4276 34 93 15

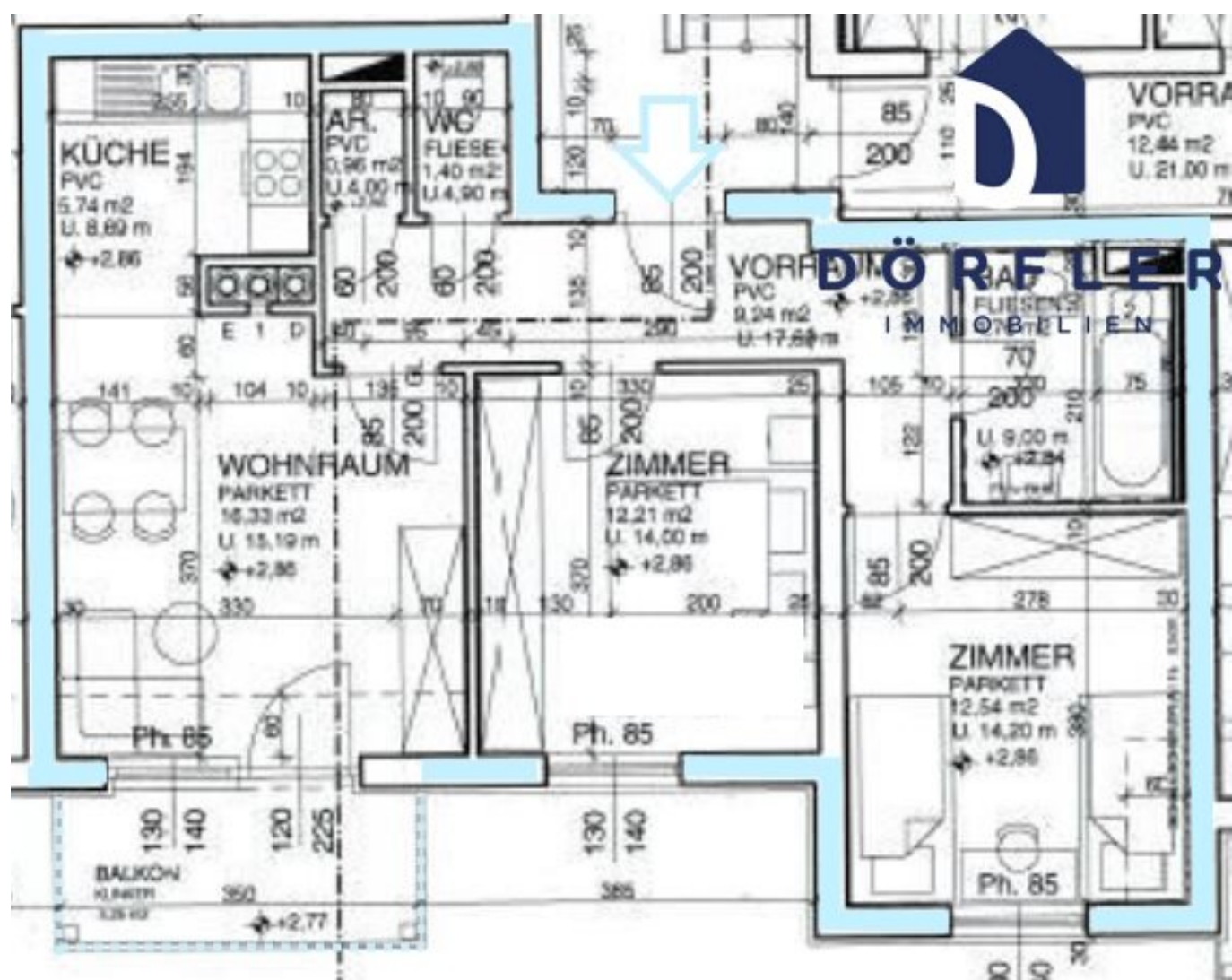
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer 1996 errichteten Wohnanlage.

Die Wohnung ist praktisch aufgeteilt und besteht aus einem Vorraum, einem Wohnzimmer mit Parkettboden und offener Küche, zwei Schlafzimmern (mit Parkettböden), einem Badezimmer mit Wanne, einem WC und einem Abstellraum.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den nach Süden hin ausgerichteten, sonnigen Balkon.

Das Haus ist mit einem Vollwärmeschutz, Isolierglasfenstern und einer Zentralheizung (Fernwärme) ausgestattet.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, und ist ohne große Erneuerungsarbeiten bezugsfertig.

Ein privates Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Parkplatz (im Freien) kann zusätzlich erworben werden.

Die Schigebiete Turracher Höhe und Bad Kleinkirchheim sowie Falkert befinden sich in nächster Nähe.

Der Biosphärenpark Nockberge und die bekannte Nockalmstraße (Aussichtsstraße) ist ebenfalls in kurzer Distanz gelegen.

Die Übernahme von Wohnbauförderung ist bei Förderungswürdigkeit möglich.

Die Wohnung eignet sich hervorragend zur Eigennutzung. Für eine Vermietung bzw. zur Erzielung von Erträgen ist die Wohnung nur bedingt geeignet (WGG; Mietzinsbeschränkungen).

Es handelt sich um eine Hauptwohnsitzwidmung! Die Begründung eines Zweit- oder Ferienwohnsitzes ist aufgrund der Flächenwidmung nicht vorgesehen.

**Limitiert auf die Zeit zwischen dem 01.03.2024 und dem 30.06.2024 gibt es eine Grunderwerbssteueraktion der Verkäuferin!**

Fordern Sie weitergehende Informationen an!

Mag. Benjamin Dörfler

bd@doerfler-immobilien.at

04276 3493-0

Im Falle eines Ankaufes entstehen dem Käufer folgende Nebenkosten:

3,5 % Grunderwerbssteuer (Aktion/Refundierung bis 30.06.2024)

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

Vertragskosten nach Anwalts- oder Notariatstarif

für die Ankaufsvermittlung verrechnen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % MWSt.

Informationen zur BUWOG-Wohnaktion:

- 2. Aktion gültig für Eigentumswohnungen der BUWOG Holding GmbH oder einer mit ihr verbundenen Tochtergesellschaft. Aktion ebenso gültig für KFZ-Stellplätze des Neubauprojektes SCHÖNECK 13 sowie für Lager der Projekte KENNEDY GARDEN, DECK ZEHN, SCHÖNECK 13 und Helio Tower.*
- 4. Die Aktion ist zeitlich befristet und nur gültig bei Einlangen eines verbindlichen Anbots für den Erwerb von der BUWOG Holding GmbH oder einer mit ihr verbundenen*

*Tochtergesellschaft von 01.03.2024 bis inklusive 30.06.2024 und vorbehaltlich einer Annahme durch die jeweilige BUWOG-Verkäufergesellschaft.*

6. *Aus Gründen der einfacheren Abwicklung erfolgt die beworbene Übernahme der Grunderwerbsteuer durch eine entsprechende Reduktion des Kaufpreises iHv 3,5 % des (Brutto-)Kaufpreises für die Wohnung, Lager und/oder Stellplätze (jedoch jeweils ohne Sonderwunschkosten), jedoch bis zum maximalen Betrag von EUR 25.000 pro Käufer:in bzw. Eigentümerpartnerschaft. Die aufgrund des Erwerbs anfallende Grunderwerbssteuer ist daher sodann von den Käufer:innen selbst zu bezahlen, ebenso die Grundbuchseintragungsgebühren und Grundbuchseingabegebühren. Bei Erwerb mehrerer Wohnungen durch denselben/dieselben Käufer:innen bzw. Eigentümerpartnerschaft werden insgesamt maximal EUR 25.000 übernommen.*
8. *Nicht mit anderen Rabattaktionen oder Vergünstigungen kombinierbar. Ausgenommen sind daher insbesondere Käufer:innen, welchen aufgrund der Tatsache, dass diese bisher Mieter:innen des Kaufgegenstandes waren, aus diesem Grund bereits ein Rabatt oder eine sonstige Vergünstigung im Rahmen des Kaufs des Mietobjekts gewährt wird oder ein Anspruch darauf besteht; ebenso ausgenommen sind deren nahe Angehörige, sofern diese einen solchen Rabatt oder eine solche sonstige Vergünstigung erhalten oder Anspruch darauf haben.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**



Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap