

## **Dachgeschoßwohnung mit Balkon und Stellplatz - Garten und Natur inklusive!**



**Objektnummer: 3599**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Hausleiten
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	82,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	11,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,22 €
<b>USt.:</b>	17,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

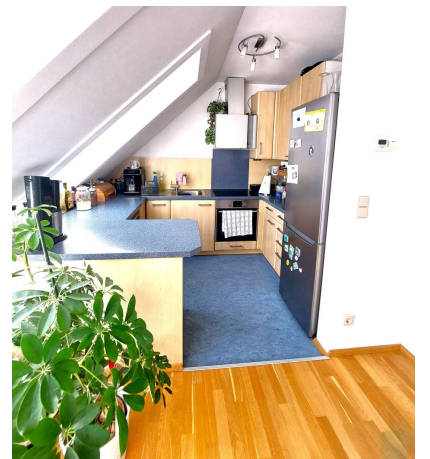
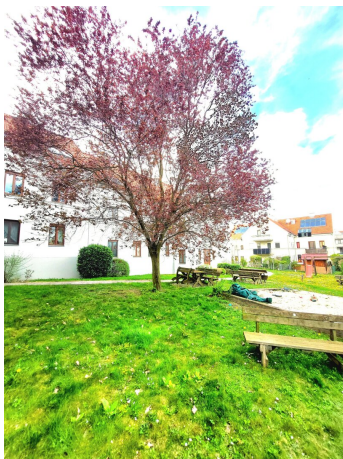
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

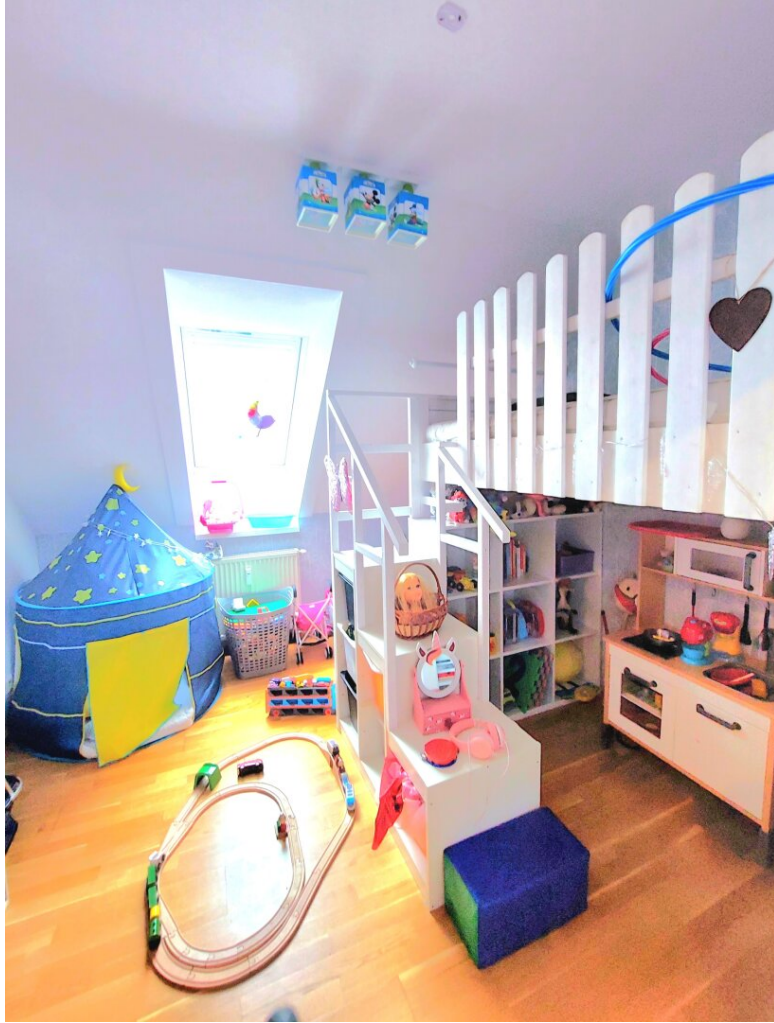


**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien







## Objektbeschreibung

Willkommen im idyllischen Hausleiten in Niederösterreich! Hier erwartet Sie eine schöne Dachgeschosswohnung, die Ihnen den perfekten Rückzugsort bietet und Ihnen ein ansprechendes Wohnen inmitten einer ruhigen und grünen Umgebung ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Wohnqualität. Sie betreten die Wohnung durch einen großzügigen Flur, der Sie direkt in das Herzstück der Wohnung führt: die lichtdurchflutete Wohnküche. Hier werden Sie von der modernen Einbauküche begeistert sein, die keine Wünsche offen lässt, die Geräte wurden 2016 erneuert. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes und gemütliches Ambiente, das zum Verweilen einlädt.

Neben dem Schlafzimmer gibt es auch ein weiteres großes Zimmer, welches in 2 kleinere Zimmer geteilt wurde - eines wird als Kinderzimmer, das andere als Arbeitszimmer genutzt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Ostbalkon, der Ihnen einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Natur bietet. Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne oder entspannen Sie am Abend bei einem Glas Wein und lassen den Tag ausklingen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, hat ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Ein weiteres Plus ist der Stellplatz, der Ihnen lästige Parkplatzsuche erspart.

Bei Übernahme der offenen Errichtungskredite (ca. € 64.530,-), für die es einen Zuschuss gibt, sowie der offenen Wohnbauförderung (ca. € 39.450,-) - würde der Kaufpreis € 125.000,- ausmachen. Zusätzlich zu den monatlichen Kosten (Betriebskosten, Parkplatz, Rücklage) würden € 428,54,- Rückzahlungskosten hinzukommen.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls sehr gut. Mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, in Form einer Busverbindung bzw. einem Bahnhof im Ortszentrum, sind Sie schnell in den umliegenden Orten und Städten. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, Schulen, Supermärkte, eine Bäckerei mit Cafe, eine Trafik, eine Bank sowie einen Fleischereibetrieb.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Dachgeschosswohnung in Hausleiten. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Wohnen in einer ruhigen und idyllischen Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Sie!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung dieser Wohnung!**

**Kaufpreis: 229.000,- Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rund um die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobile: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap