

## Entzückende 3-Zimmer Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage!



**Objektnummer: 5387/5918**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3032 Eichgraben
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,74 €
<b>USt.:</b>	15,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

MA.ST Immobilien & Design e.U.  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn











## Objektbeschreibung

### **Beeindruckend aufgeteilte 3 - Zimmer Dachgeschoss Wohnung in optimaler Lage direkt in Eichgraben**

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1980 errichtet und befindet sich technisch als auch optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

#### ***Highlights der Liegenschaft/Wohnung:***

- **separate Toilette**
- **Zentral begehbare Räumlichkeiten**
- **Großzügiger Wohn- / Essbereich**
- **Abstellraum**
- **Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte**
- **Pelletsofen**
- **Carport**

#### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Sämtliche Wohn-/Schlaf- & Nebenräume sind direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Das Badezimmer mit einer Badewanne, WM-Anschluss & Waschbeckenbecken ist ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Abstellraum und einen kleinen Schrankraum. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss ohne Lift.

- Wohnküche inkl. Geräte
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- zweites Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne
- sep. WC
- Abstellraum
- Carport

### **Infrastruktur:**

In ca. 10-15 Gehminuten ist die Supermarktkette "Billa" erreichbar.

Der Bahnhof Eichgraben Attlengbach ist ca. 1,1 km entfernt und somit in ca. 10-15 Gehminuten zu erreichen.

### **Schulen & Bildung:**

- Kindergarten (Hauptstraße 30) - ca. 300 m
- Aktive Kinderinsel Eichgraben - (Hauptstraße 53) ca- 450 m
- Volksschule (Hauptstraße 44) - ca. 450 m
- Schule Eichgraben-Ottenheim (Hauptstraße 44) - ca. 450 m

Ansehen zählt sich aus aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 527 36 79** oder per mail unter **dm@mast-immo.at**

### **Ihr Immobilienberater**

**Frau Dolores Markovic**

**MA.ST Immobilien & Design e.U.**

### **Kosten:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap