

**Gepflegte 2,5 Zimmer Erdgeschosswohnung in Weiden am See: Umgeben von natürlicher Schönheit**



**Objektnummer: 1289**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7121 Weiden am See
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	64,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 51,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



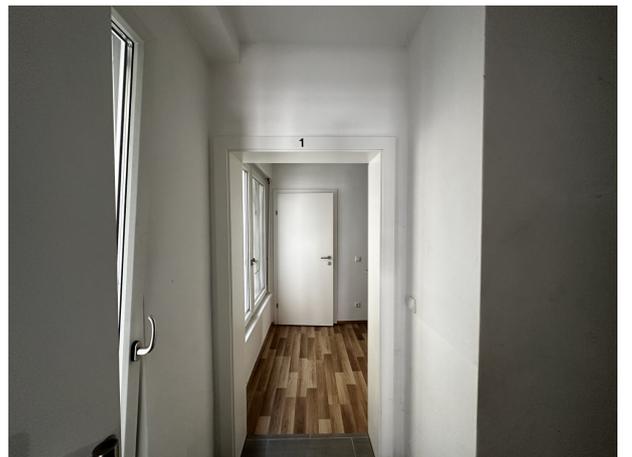
### Justin Cruz

Portal allesgefunden.at  
Gonzagagasse 8/Tür 7  
1010 Wien

H +43 677 617 94 584

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 64,74 m<sup>2</sup> in Weiden am See, in der Nähe des Neusiedlersees. Die Wohnung befindet sich in einem vollrenovierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Einheiten. Sie zeichnet sich durch ihre Nähe zur nächsten Busstation und zum Bahnhof aus. Die Immobilie wird schlüsselfertig übergeben.

### LAGE

Die Gemeinde Weiden liegt etwa 1,3 km vom Seezugang entfernt und ist in den letzten Jahren mit einem starken Zuzug von Familien konfrontiert worden. Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Zentrums von Weiden, und in der Umgebung finden sich viele Pensionen und Hotels für Gäste aus aller Welt. Diese zentrale Lage innerhalb der Gemeinde ist entscheidend für die Besonderheit der Liegenschaft.

**Individualverkehr:** Die A4 ist binnen weniger Fahrminuten sehr gut zu erreichen. Die Landeshauptstadt Eisenstadt liegt nur 30 km entfernt, was auch gerne als Ziel für einen Wochenend-Trip mit dem Fahrrad genutzt wird. Der Radweg, der rund um den Neusiedlersee führt, liegt nur wenige hundert Meter von der Liegenschaft entfernt.

**Öffentliche Anbindung:** Die verkehrstechnische Anbindung nach Eisenstadt ist im 30-Minuten-Takt mit der Bahn (ca. 45 Minuten Fahrzeit) in jedem Fall sehr gut gegeben. Der Bahnhof Weiden am See ist nur fünf Minuten zu Fuß entfernt.

### Verkaufspreis: 199.000,00 €

- Betriebskosten: 128,74 €
- Heizkosten: 52,96 €
- Reparaturrücklage: 61,50 €
- Warmwasser: 18,45 €
- Umsatzsteuer: 29,61 €

- Monatliche Gesamtbelastung: 291,26 €

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

## **Interesse geweckt?**

Jederzeit bin ich telefonisch für Sie erreichbar, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

**Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir aus Gründen der Diskretion Grundrisspläne, Fotos, sowie alle weiteren relevanten Unterlagen und das Exposé der Liegenschaft erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Anfrage zur Verfügung stellen können.**

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 677 617 945 84 oder per E-Mail an immo@allesgefunden.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap