# Genießen Sie den See- und Fernblick im SEEPARK OGGAU - Erstbezug - Provisionsfrei für den Käufer!!!!



**Objektnummer: 8164/2157** 

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Terrassenwohnung Art: Land:

PLZ/Ort: 7063 Oggau am Neusiedler See

Österreich

Baujahr: 2022 **Zustand:** Erstbezug Wohnfläche: 76,95 m<sup>2</sup>

4 Zimmer: Bäder: 1 WC: Terrassen: 1 Stellplätze: 1

Keller: 3,21 m<sup>2</sup>

B 31,82 kWh / m<sup>2</sup> \* a Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,82

Kaufpreis: 399.000,00 €

Betriebskosten: 459,20 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**



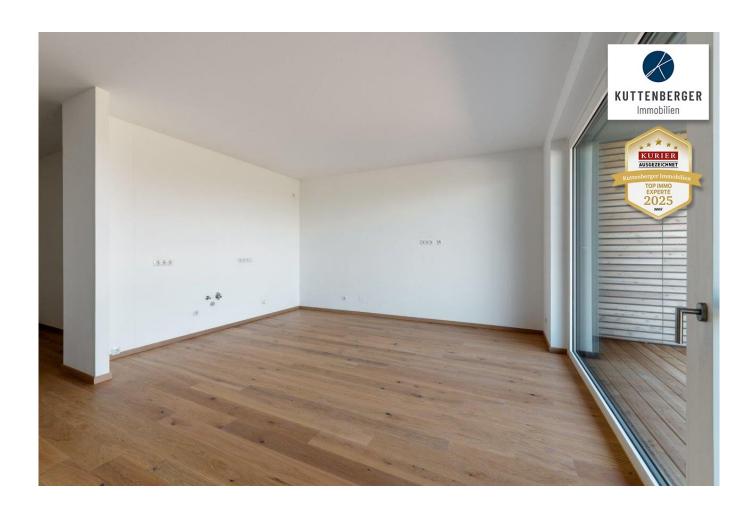
## Sabine Langer

Kuttenberger Makler GmbH Lederergasse 17/6 3500 Krems











































# Objektbeschreibung

TOP LAGE BLICK AUF DEN SEE UND DAS LEITHAGEBIRGE
Pool, Liegewiese, Fitnessraum und Parkplatz im Eigentum!
Neuwertige 4 Zimmerwohnung mit großzügiger Eck-Terrasse und vielen anderen Annehmlichkeiten.
Es steht Ihnen ein Autoabstellplatz, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Fitnessraum,
Pool und große Liegewiese zur Verfügung.
Das gesamte Areal umfasst ca. 10.000 m².
4 Zimmer, Bad mit Wanne, WC, Abstellraum, Küche und geräumige Terrasse
mit Blick bis zum Leithagebirge und auf den See mit Grünbereich.
Trotz geringer Bauhöhe wurde in jeder Stiege ein Lift gebaut, sodass auch auf Barrierefreiheigeachtet wurde.
Hier wohnen Sie das ganze Jahr wie im Urlaub.

Die schönsten Radstrecken mit Anbindung direkt vor der Haustüre bieten Ihnen Natur pur,

für das leibliche Wohl haben Sie eine Vielzahl von Heurigen zur Auswahl.

Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt in der Ortschaft, die Schulbusse bieten eine einfache Verbindung zu verschiedensten Höheren Schulen in Eisenstadt.

In Oggau gibt es einen Nah&Frisch, eine Trafik und Gastronomie.

Die Storchenstadt Rust erreichen Sie mit dem Rad in einer ¼ Stunde oder ein paar Autominuten.

Der Märchenpark in St. Margarethen ist nur 10 Minuten entfernt und Eisenstadt 15 Autominuten.

Monatliche Betriebskosten: € 459,20 inkl. Heizung und Parkplatz

Verkaufspreis VB: € 399.000,--

Sie haben an dieser Liegenschaft Interesse?

Gerne lasse ich Ihnen ein detailliertes Angebot mit Plänen zukommen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Für weitere Informationen sowie eine unverbindliche Besichtigung steht Ihnen Sabine Langer unter <u>0676 75 49 751</u> oder per Email s.langer@kuttenberger-immo.at sehr gerne auch am Wochenende zur Verfügung.

Wir sind für unsere Vormerkkunden immer auf der Suche nach neuen Objekten.

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser - ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025! (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: ? WhatsApp Assistent

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- Vormerkkunde werden und Angebote erhalten? --- Suchagent anlegen ---
- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? --- Beratung anfragen ---
- Die passende Finanzierung finden? --- Online Kreditrechner ---
- Wieviel ist meine Immobilie wert? - Immobilie online bewerten - -
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? --- Email-Newsletter anmelden ---

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 <4.500m Apotheke <4.500m

### Kinder & Schulen

Schule <2.500m Kindergarten <7.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m Bäckerei <4.500m

## Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Polizei <4.500m Post <1.500m

#### Verkehr

Bus <1.500m Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap