

Entzückende renovierte Garten-Wohnung mit großzügiger Terrasse



Ansicht - Terrasse und Garten - Pic 1

Objektnummer: 7530/5180

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2870 Aspangberg-St. Peter
Baujahr:	1982
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,04 m ²
Nutzfläche:	63,04 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,15 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	139.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.204,95 €
Betriebskosten:	107,11 €
Heizkosten:	43,33 €
USt.:	19,38 €
Provisionsangabe:	

5.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl





FRÖSCHL
real estate









FRÖSCHL
real estate





Nutzfläche lt. NWG
63,04 m²
768,69 ft²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
74.4 m²
801 ft²

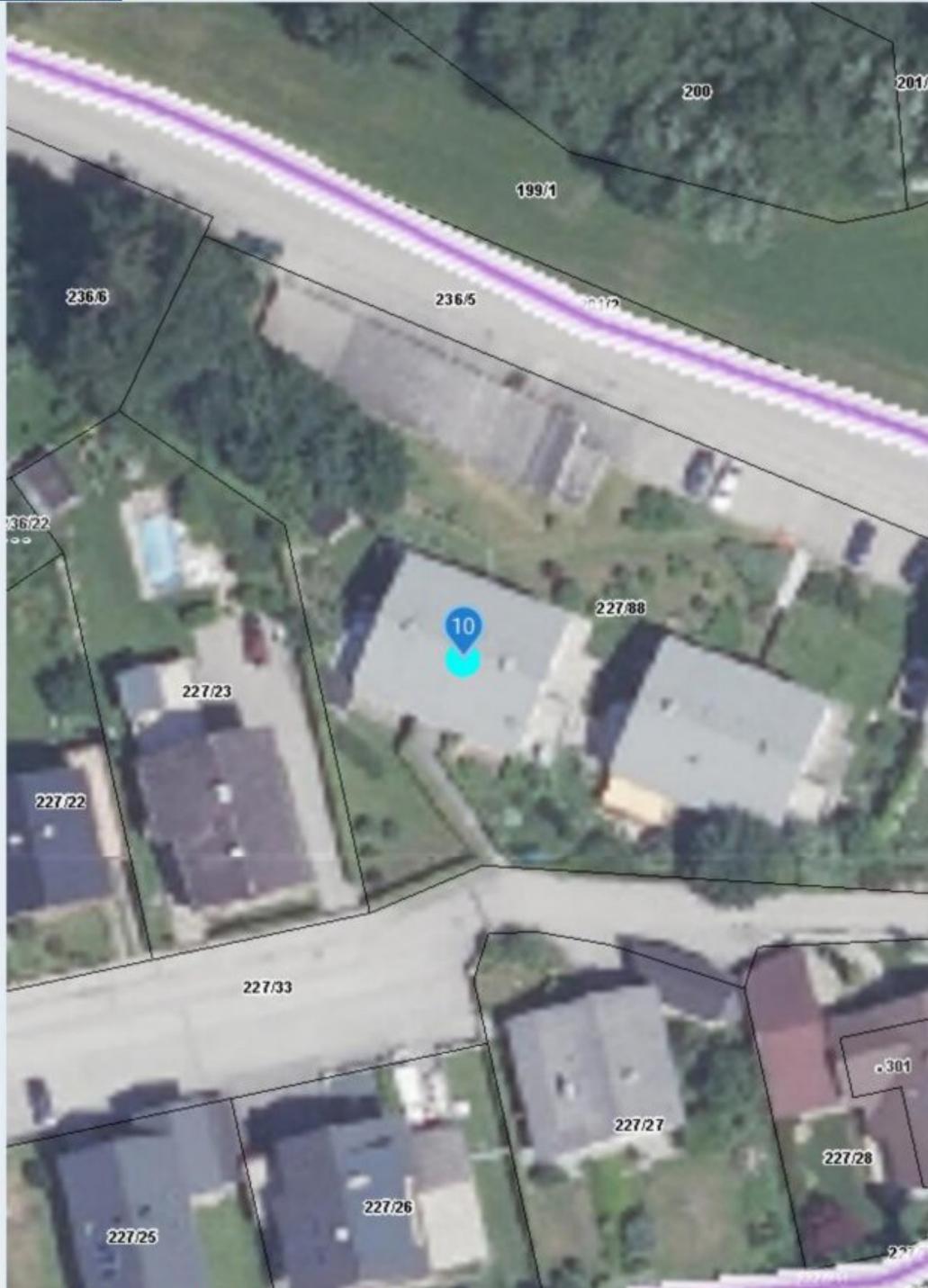
Balkone und Terrassen
30.9 m²
333 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
5.2 m²
56 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



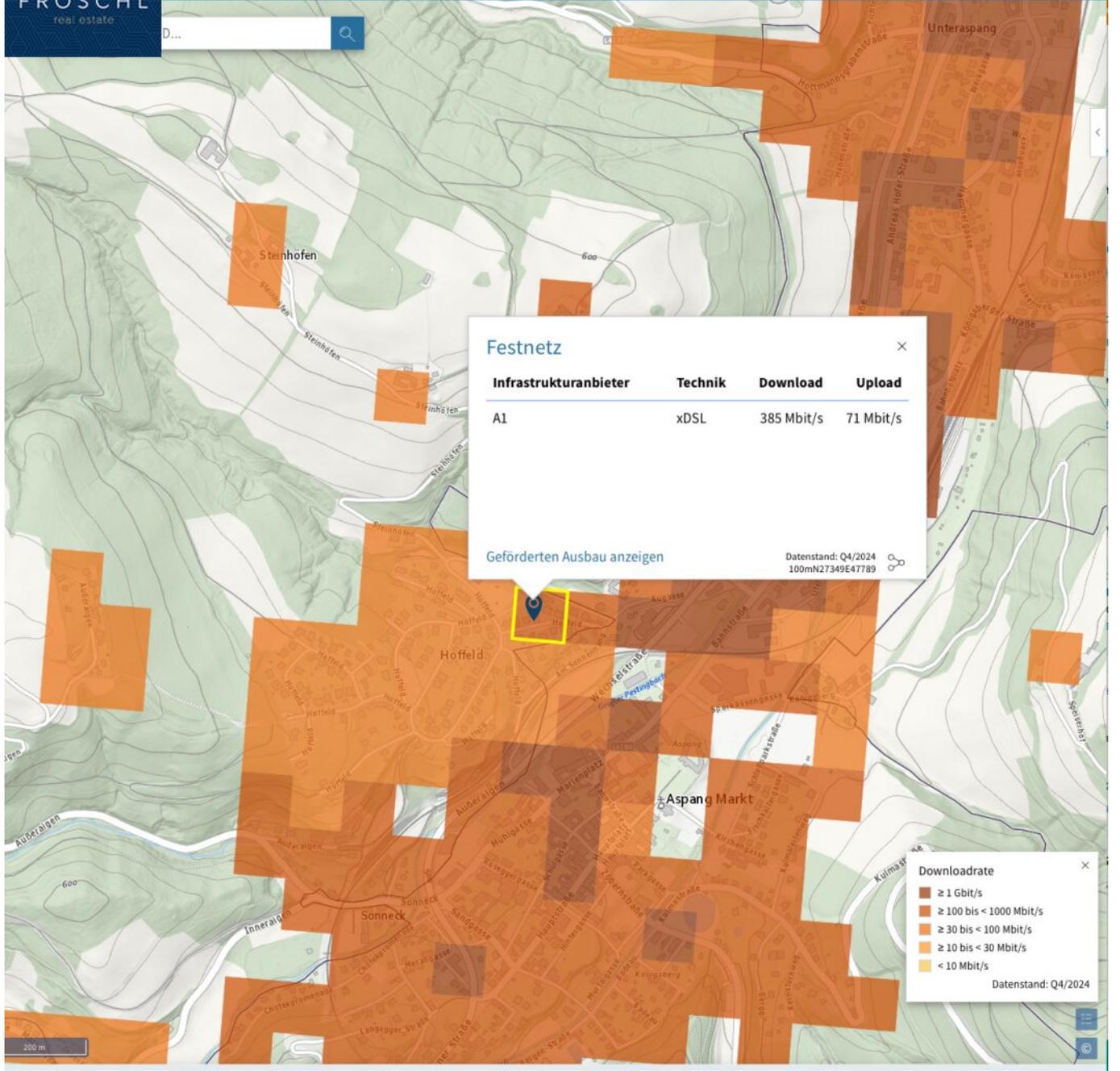
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 29.07.2025

D...



Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	xDSL	385 Mbit/s	71 Mbit/s

[Geförderten Ausbau anzeigen](#)

Datenstand: Q4/2024
100mN27349E47789

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024

200 m

Mobilfunknetz ×

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Magenta	448 Mbit/s	76 Mbit/s
A1	278 Mbit/s	125 Mbit/s
Drei	214 Mbit/s	27 Mbit/s

[Testauswertung anzeigen](#) Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN27349E47789 



Downloadrate ×

	≥ 1 Gbit/s
	≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
	≥ 30 bis < 100 Mbit/s
	≥ 10 bis < 30 Mbit/s
	< 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024

Objektbeschreibung

Entzückende renovierte Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse

Diese charmante 2,5-Zimmer-Gartenwohnung aus dem Jahr 1982 präsentiert sich nach umfassenden Renovierungsarbeiten in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Die gesamte Wohnanlage wurde 2018/19 thermisch saniert, während die Wohnung selbst erst 2024 einer liebevollen Renovierung unterzogen wurde.

Wohnkomfort auf ca. 63 m²

Die Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 63,04 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit einem offenen Wohn-Essbereich, einem separaten Schlafzimmer. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Hochwertige Ausstattung

- **Küche:** Brandneue Einbauküche mit modernen Geräten und durchdachter Funktionalität
- **Böden:** Geschmackvolle Kombination aus Fliesen und Laminat
- **Fenster:** Doppel- bzw. Mehrfachverglasung für optimale Wärmedämmung
- **Heizung:** Etagenheizung mit Gasbefeuerung für individuelle Temperaturregelung
- **Energieausweis:** Klasse C mit 67,15 kWh/m²a (gültig bis 27.08.2028)

Großzügiger Außenbereich

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die ca. 30 m² große Nordost-Terrasse, die direkten Zugang zum Garten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den herrlichen Grünblick genießen. Die Terrasse ist optimal für gemütliche Grillabende oder als erweiterte Wohnfläche im Freien nutzbar.

Praktische Extras

- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Parkplatz direkt am Objekt
- Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss
- Schlüsselfertige Übergabe

Zustand und Investitionen

Die Wohnung befindet sich in einem vollsanierten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Durch die Generalsanierung der Anlage im Jahr 2020 und die jüngste Renovierung der Wohnung in 2024 sind alle wesentlichen Investitionen bereits getätigt. Die solide Massivbauweise mit Satteldach garantiert eine langfristig wertbeständige Immobilie.

Monatliche Nebenkosten:

- Betriebskosten: 107,11 € (netto) + 10% USt = 117,82 €
- Heizkosten: 43,33 € (netto) + 20% USt = 52,00 €
- Reparaturrücklage: 62,70 € (keine USt)
- **Summe reine Betriebskosten: 232,52 €**

Hinweis: Die im Exposé ausgewiesenen monatlichen Gesamtbelastungen von 387,59 € enthalten zusätzlich 155,07 € für Darlehenskosten und weitere Positionen, die nach dem Kauf entfallen.

Finanzierungsvorteil

Die Wohnung profitiert von einer bestehenden Wohnbauförderung in Höhe von 31.800,00 €,

die dem Käufer zugutekommt und die Finanzierung erheblich erleichtert.

Ideales Anlageobjekt mit Sofortnutzung

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als Kapitalanlage, da das gesamte Inventar im Kaufpreis bereits enthalten ist. Die komplette Möblierung ermöglicht eine sofortige Vermietung ohne weitere Investitionen. Alternativ bietet sich die Wohnung als perfekte Ferienwohnung zur Eigennutzung an - Sie können direkt "einziehen" und die Ruhe der Buckligen Welt genießen.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Sofortige Vermietung dank kompletter Ausstattung
- Ferienwohnung für die eigene Erholung
- Ruhiger Zweitwohnsitz am Ortsrand
- Langfristige Wertanlage in gefragter Region

Diese Gartenwohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit der Ruhe des Ortsrands und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ideal für Investoren, die eine sofort vermietbare Immobilie suchen, oder für alle, die das Leben in der Natur schätzen, aber dennoch nicht auf urbane Anbindung verzichten möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Wohnung überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter [+43 664 1838 268](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360° virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap