

Gemütliche 3-Zimmer Erdgeschosswohnung in Bludesch



Wohnraum

Objektnummer: 5781/3100077

Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walgaustraße 36
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6719 Bludesch
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,71 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	182,47 €
Heizkosten:	62,00 €
Sonstige Kosten:	101,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Jautz

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH
Am Garnmarkt 3

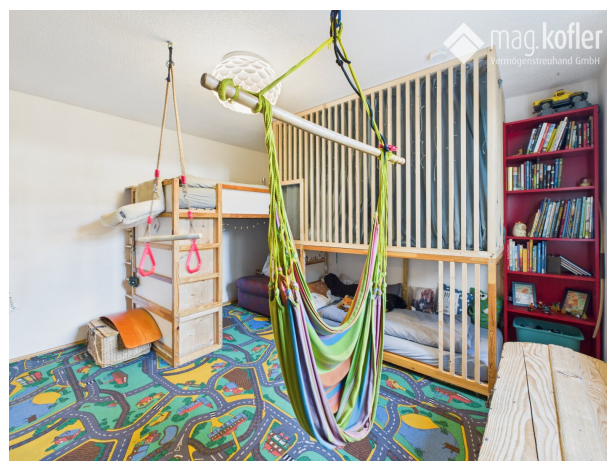


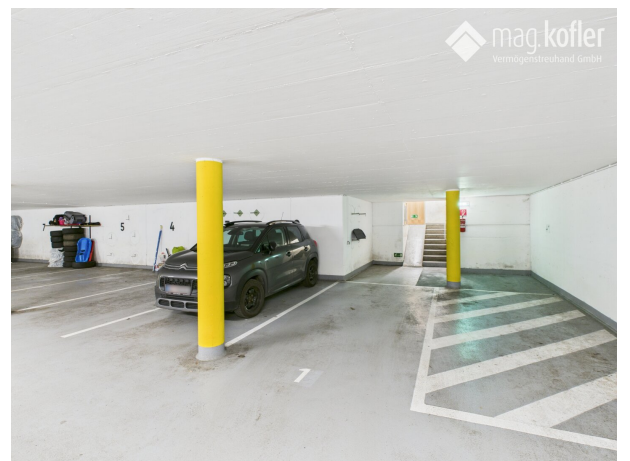
















Wohnfläche⁽¹⁾
82.71 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet auf rund 80 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Atmosphäre überzeugt die Wohnung durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und den direkten Zugang zum Freien.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine separate, gut ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Genüsse, während zwei gemütliche Schlafzimmer für erholsame Nächte sorgen. Das Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC runden das Raumangebot ab. Die einladende Veranda bietet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlichen Komfort sorgt.

TECHNISCHE DATEN

Anlage: 7 Wohnblöcke mit 46 Wohneinheiten

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss von Anlage 1

Lift: nicht vorhanden

Kellerabteil: vorhanden

Tiefgaragenstellplatz: vorhanden

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum: ca. 13,07 m²

WC: ca. 1,92 m²

Abstellraum: ca. 1,65 m²

Badezimmer: ca. 5,50 m²

Küche: ca. 6,83 m²

Wohnen: ca. 20,76 m²

Schlafzimmer 1: ca. 15,40 m²

Schlafzimmer 2: ca. 11,98 m²

Veranda: ca. 5,60 m²

gesamte Wohnnutzfläche: ca. 82,71 m²

ZUBEHÖR

Keller: ca. 10 m²

ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS

Wohnung Top 1 € 275.000,00

Tiefgaragenstellplatz: € 15.000,00

Gesamtkaufpreis Gesamt € 290.000,00

INFORMATIONEN

aktuell besteht kein Bestandsverhältnis.

monatliche Dotierung Betriebskosten Wohnung: ca. € 166,82

monatliche Dotierung Betriebskosten TG-Platz: ca. € 15,65

monatliche Dotierung Heizkosten Wohnung: ca. € 62,00

monatliche Dotierung Reparaturfond Wohnung: ca. € 93,45

monatliche Dotierung Reparaturfond TG-Platz: ca. € 8,08

NEBENKOSTENÜBERSICHT

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung

- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

SONSTIGE INFORMATION

- Immobilie nach Absprache verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Aufstellung Sonderregelungen und Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <2.050m
Apotheke <1.425m
Krankenhaus <8.550m
Klinik <6.375m

Kinder & Schulen

Schule <1.775m
Kindergarten <1.975m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <8.275m

Sonstige

Bank <1.800m
Geldautomat <1.800m
Post <975m
Polizei <3.375m

Verkehr

Bus <50m
Autobahnanschluss <675m
Bahnhof <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap