

**Klein-Neusiedl: Freundliche 3-Zimmerwohnung mit Loggia, KFZ-Stellplatz, großes Kellerabteil und Grünblick**



ACTIVEIMMO.at  
aktiv für Ihren Profit

Haus Gartenseite

**Objektnummer: 1074**

**Eine Immobilie von Active Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Klein-Neusiedl
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,21 €
<b>USt.:</b>	26,75 €

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Klenka**

Active Services GmbH  
Johann-Nestroy-Gasse 5  
2353 Guntramsdorf

T +43 2236 389 272 0  
F +43 2236 389 272 99

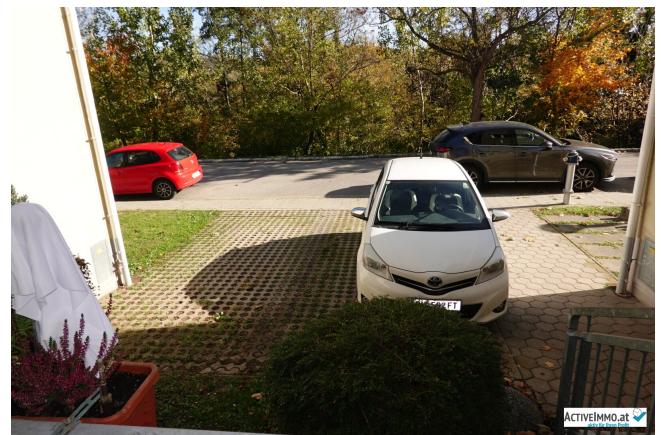


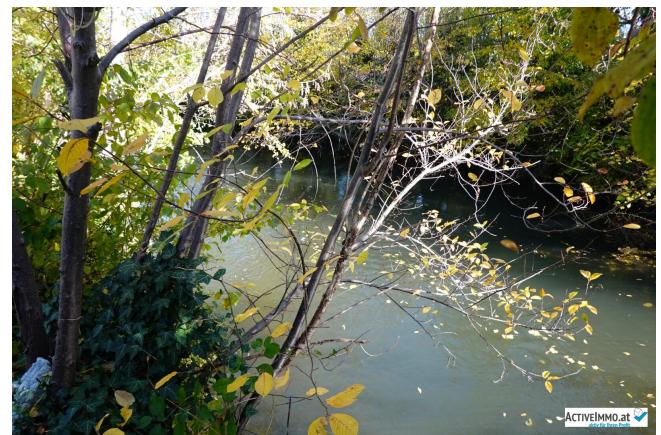




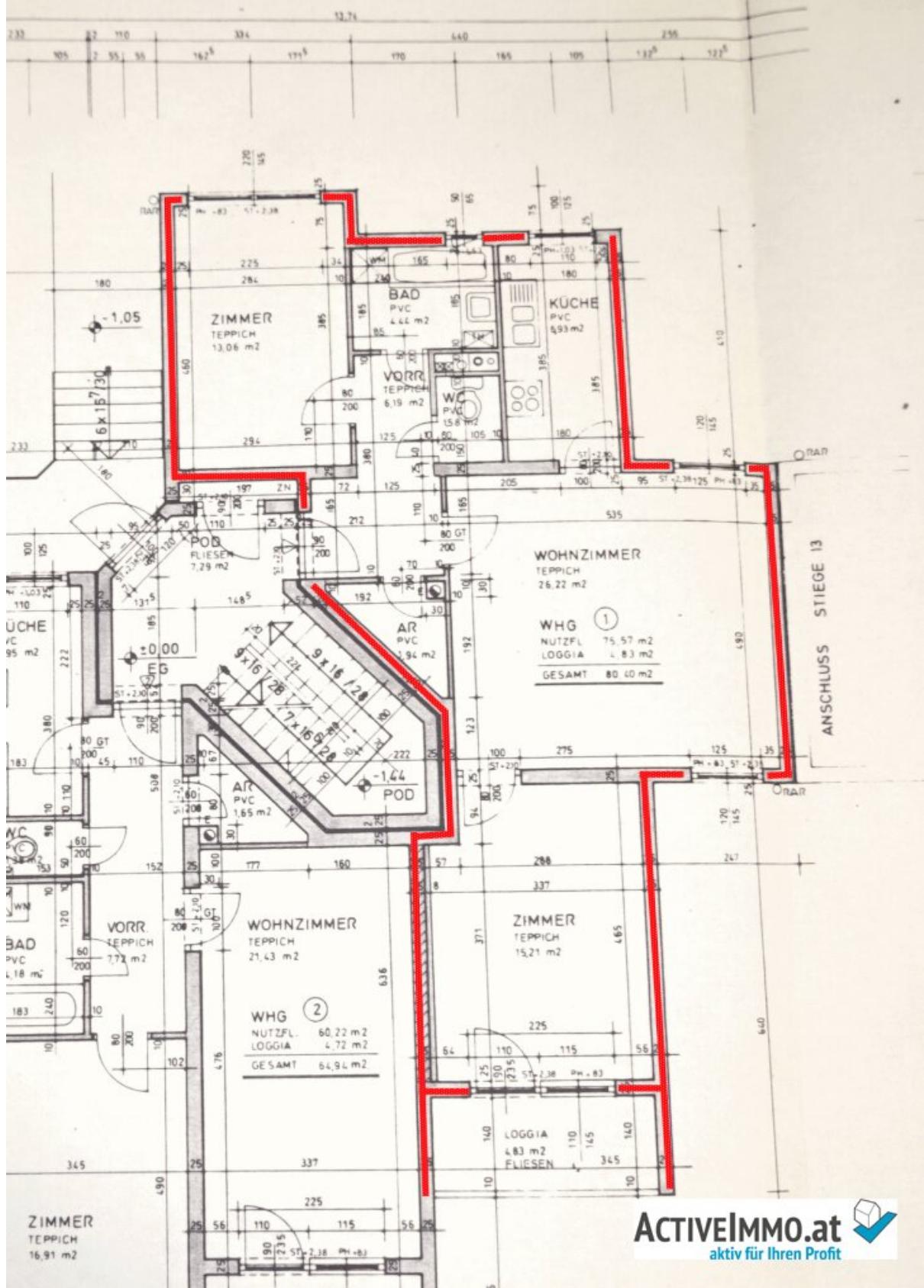


ACTIVEIMMO.at  aktiv für Ihren Profit

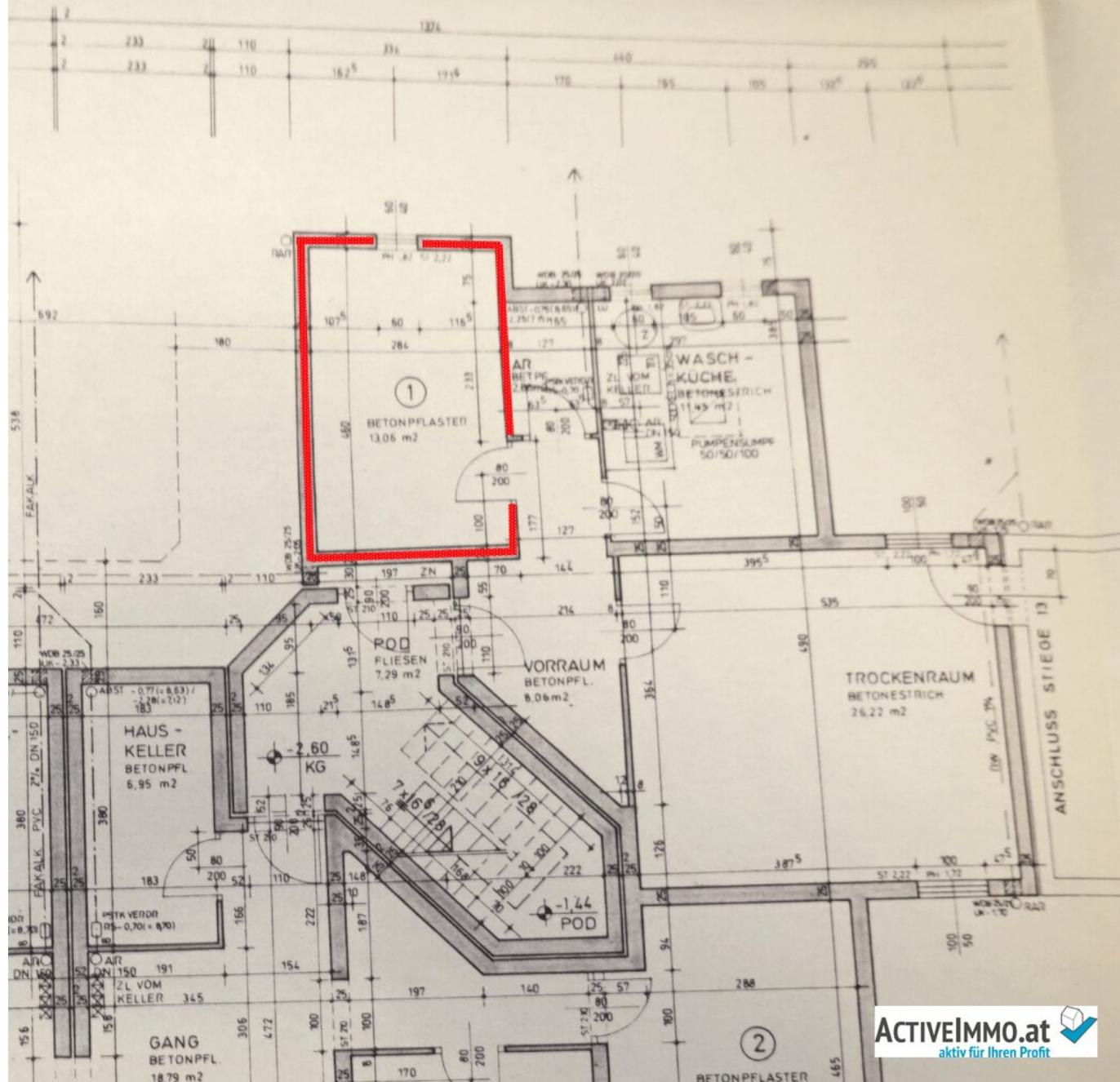




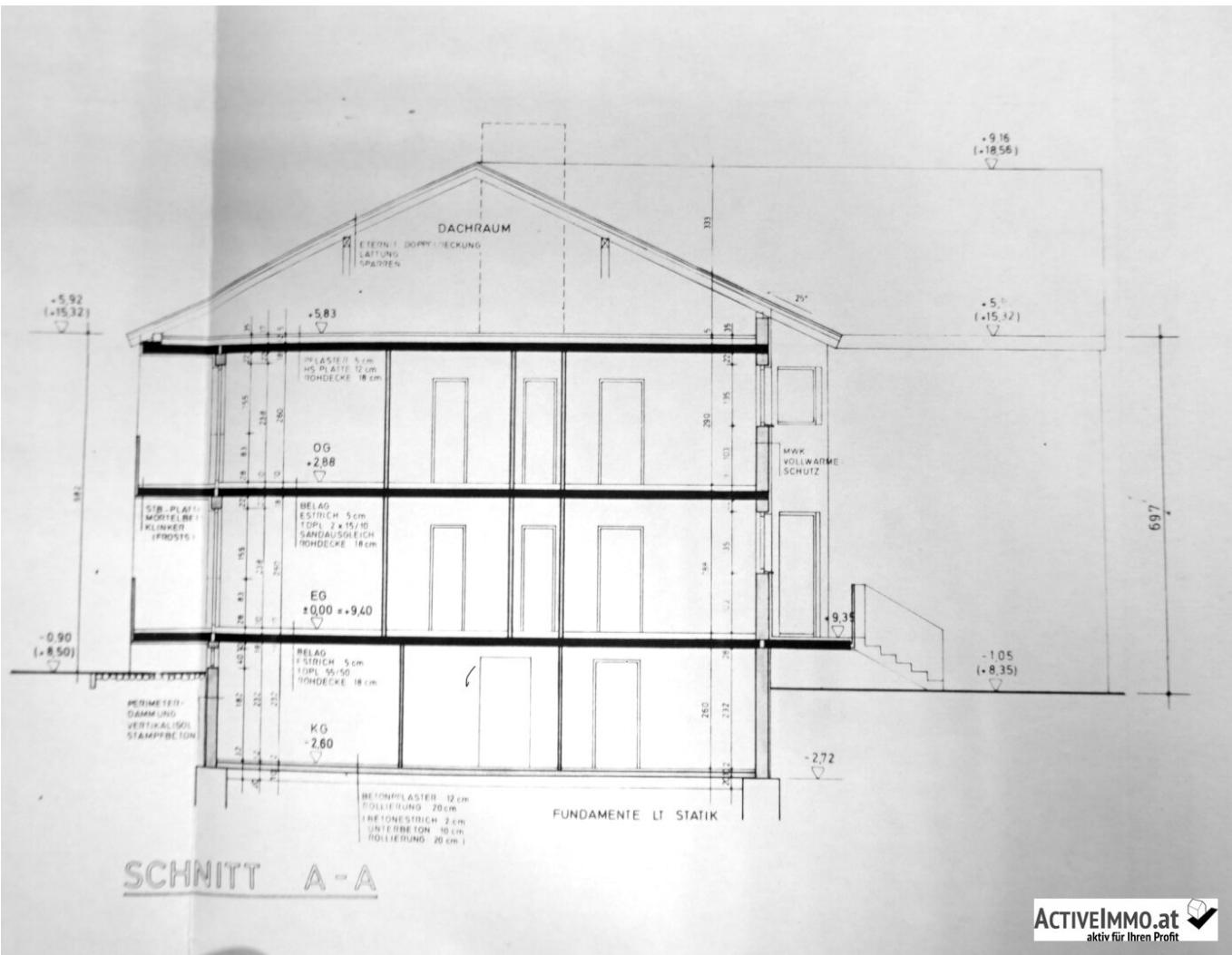
# STIEGE 12



STIEGE 12



**ACTIVEIMMO.at** 



# **Objektbeschreibung**

## **Nette 3-Zimmerwohnung mit Loggia, KFZ-Stellplatz und Grünblick.**

Die Wohnung befindet sich in Nähe des Flughafens und liegt für den Ort Klein-Neusiedl in vergleichbar ruhiger Lage

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss bzw. Halbstock einer kleinen Wohnhausanlage Baujahr 1991 in ruhiger Siedlungslage.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtet Wohnhaus ist mit einer Wärmedämmfassade ausgestattet

Im Jahr 2010 wurden neue Schallschutzfenster mit Außenjalousien eingebaut und teilweise mit Insektenschutzgittern ausgestattet.

Die Wohnung gliedert sich in folgende Räume: Vorraum, Abstellraum, Küche, Bad, separates WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Loggia mit Grünblick

Der direkt vor der Haustüre befindliche Kfz-Stellplatz ist ebenfalls Teil des Wohnungseigentum, das angekauft wird.

Ein sehr großes Kellerabteil (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit Licht und Stromanschluss steht direkt unter Wohnung zur Verfügung. Im Keller befindet sich auch eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, die allgemein genutzt werden können. Weiters gibt es einen allgemeinen Fahrradabstellraum.

Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung, die über eine Gas-Kombitherme betrieben wird. In der Küche ist ebenfalls ein Gasanschluss bzw. Gasherd vorhanden.

Die Küche stammt aus den Errichtungsjahren.

Die Wohnung ist brauchbar und teilweise sanierungsbedürftig.

- **Massivbau mit Wärmedämmfassade**
- **Hochwertige Fenster mit Außenjalousien**

- **Querlüftung möglich**
- **Kfz-Stellplatz**
- **sehr großes Kellerabteil**
- **idyllischer Grünblick**
- **großzügige Zimmer**
- **Loggia optimal ausgerichtet**
- **gute überregionale Anbindung**

**In den monatlichen Akontozahlungen der Betriebskosten in derzeitiger Höhe von Euro 408,89 sind folgende Positionen enthalten:**

- Hausbetriebskosten inklusive Umsatzsteuer 216,93
- Hausbetriebskosten für die Garage inklusive USt. 42,16
- Reparaturrücklage 149,80

Gerne stehen wir für Anfragen zur Verfügung.

Sie erreichen uns telefonisch unter +43 2236 389 272 sowie per E-Mail an [office@activeimmo.at](mailto:office@activeimmo.at)

Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

Nikolaus Klenka

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund der EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zu unseren Objekten zusenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Wir haben als Immobilienmakler den Vermittlungsauftrag zum Verkauf dieser Liegenschaft von den Eigentümern erhalten.

Bei erfolgreicher Vermittlung der Liegenschaft dürfen wir den Käufern 3,0 % (+ 20 % USt.) der Kaufsumme als Vermittlungsprovision verrechnen. Es gelten die Bedingungen laut Anlage „Nebenkostenübersicht und Konsumenteninformation für AN- und VERKAUF“, die auch auf unserer Internetseite einsehbar und ausdruckbar ist. Die Informationen zur Liegenschaft in dieser Objektbeschreibung sind nach den Angaben der Abgeber erstellt. Alle Angaben sind unverbürgt und ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m

Arzt <3.000m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap