

## **Neuwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Eigengarten in Eggelsberg.**



**Objektnummer: 1247**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5142 Eggelsberg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	30,00 m <sup>2</sup>
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	206,75 €
Heizkosten:	52,68 €
Sonstige Kosten:	63,88 €
Provisionsangabe:	

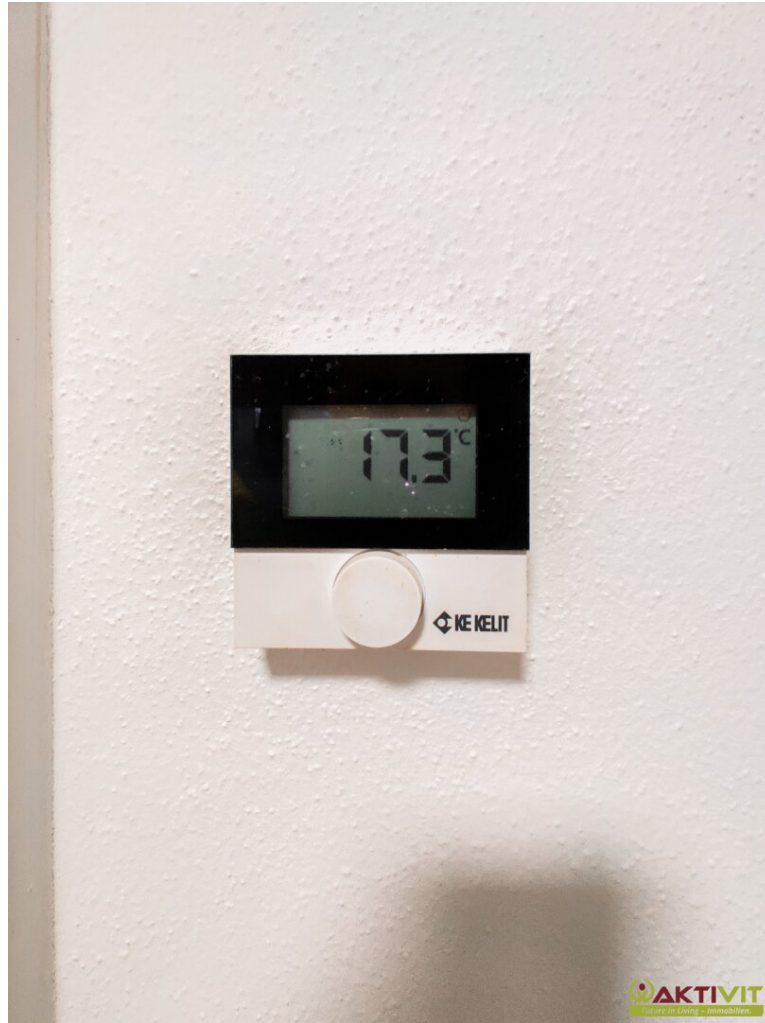
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



David Schnallinger













TOP 2-4  
49,13 m<sup>2</sup>

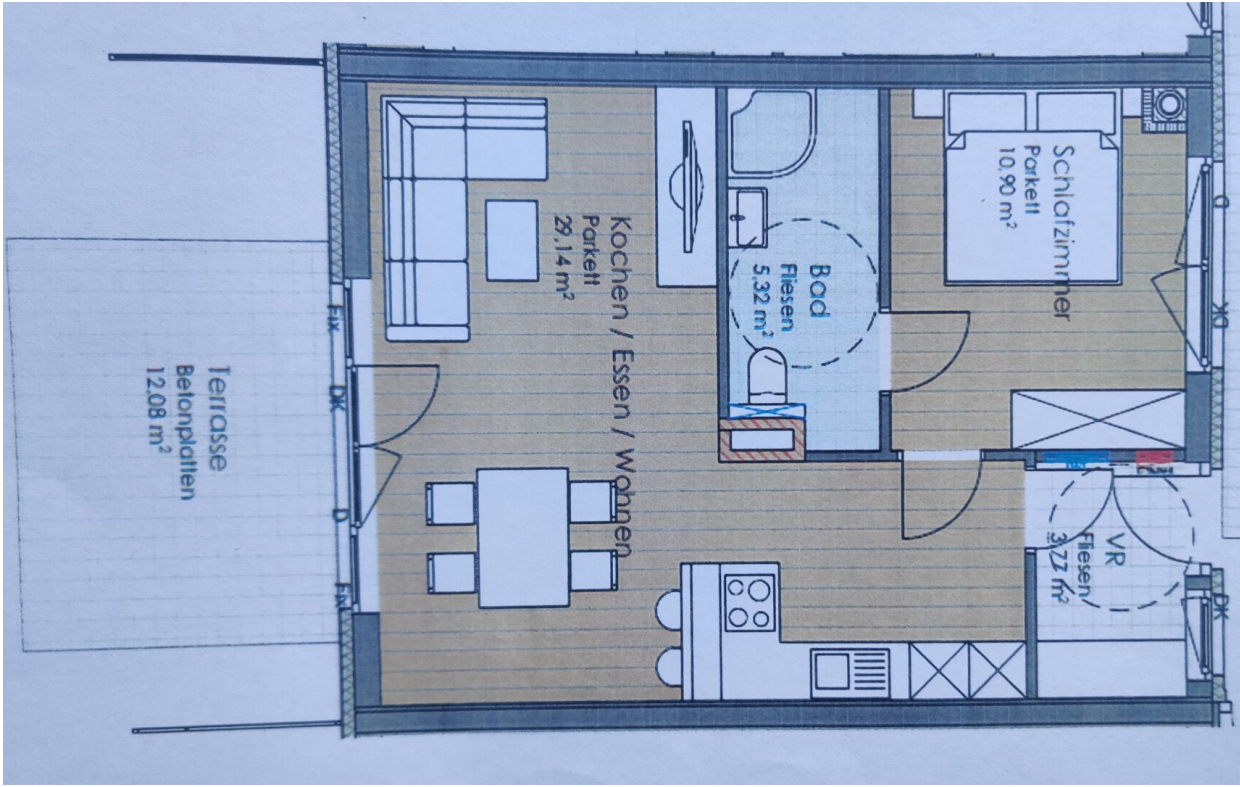
Schlafzimmer  
Parkett  
10,90 m<sup>2</sup>

Bod  
Fliesen  
5,32 m<sup>2</sup>

VR  
Fliesen  
3,72 m<sup>2</sup>

Kochen / Essen / Wohnen  
Parkett  
29,14 m<sup>2</sup>

Terrasse  
Betonplatten  
12,08 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

In ruhiger, ländlicher Lage im Ortsteil Gundertshausen der Gemeinde Eggelsberg steht diese neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnfläche beträgt ca. 49,13 m<sup>2</sup> und wird durch eine großzügige Terrasse von ca. 12 m<sup>2</sup> sowie einen Garten von rund 30 m<sup>2</sup> ergänzt. Der moderne Neubau aus dem Jahr 2021 bietet hochwertigen Wohnkomfort mit Fußbodenheizung, durchdachter Raumaufteilung und einem Carport-Stellplatz direkt an der Wohnanlage.

### DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Ruhige, ländliche Wohnlage im Ortsteil Gundertshausen der Gemeinde Eggelsberg
- Großzügige Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> und Gartenfläche von rund 30 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> für zusätzlichen Stauraum
- Carport-Stellplatz an der Wohnanlage
- Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gute Nahversorgung: Supermarkt in ca. 550–700 m, Bank, Post, Tankstelle und Trafik im Nahbereich
- Öffentlicher Verkehr: nächste Bushaltestelle ca. 400 m entfernt
- Fußbodenheizung in der Wohnung
- Gute Energiekennzahlen: HWB 35 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B), fGEE 0,8 (Klasse A)
- Sofort beziehbar, Wohnungseigentum

### DIE WOHNUNG

Die Wohnung umfasst eine Wohnnutzfläche von ca. 49,13 m<sup>2</sup> und ist klar und funktional aufgeteilt. Man gelangt beim betreten der Wohnung in einen kleinen Vorraum, von diesen geht es weiter in einen Gang mit der Küche. Rechts davon ist das Schlafzimmer. Vom



Schlafzimmer gelangt man in das Bad mit Dusche und WC. Zurück zum Gang, kommt man nach der Küche in das Wohn/Esszimmer von dem aus man auch auf die Terrasse kommt mit Garten - ideal als private Freifläche im Grünen. Ergänzend zur Wohnfläche steht ein Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Carport-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für komfortables Parken an der Liegenschaft.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Das Wohnhaus wurde 2021 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in neuwertigem Zustand. Die Wohnung ist als Neubau hochwertig ausgestattet: In den Wohn- und Schlafräumen wurde Parkett verlegt, die Nassräume sind mit Fliesen ausgeführt. Beheizt wird mittels Gas-Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme sorgt. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufumfang enthalten, ebenso die Badezimmersausstattung mit Dusche. Die Wohnung ist an Kabel-/Satelliten-TV angeschlossen. Im Haus steht ein Lift zur Verfügung, der die Etagen komfortabel erschließt. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> sowie ein Carport-Stellplatz an der Liegenschaft.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

- Betriebskosten (inkl. allgemeiner Kosten der Liegenschaft): ca. 146 €
- Heizung: ca. 44 €
- Warmwasser: ca. 29 €
- Strom: nach individuellem Verbrauch direkt mit dem Energieversorger abzurechnen
- Reparaturrücklage: ca. 48 €

Alle Beträge verstehen sich als Richtwerte und können je nach Nutzungsverhalten leicht differieren.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap