

**Großzügige 3,5 Zimmer Wohnung mit Süd-Loggia, 2 Eingängen, 2 Bädern & 2 Carportplätzen – auch teilbar!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 471**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2840 Edlitz
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	380,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



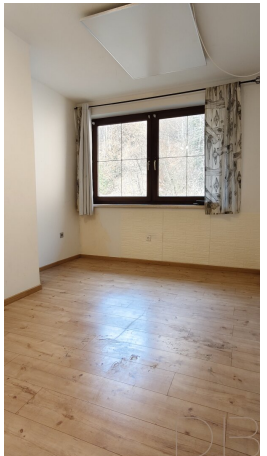
**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222



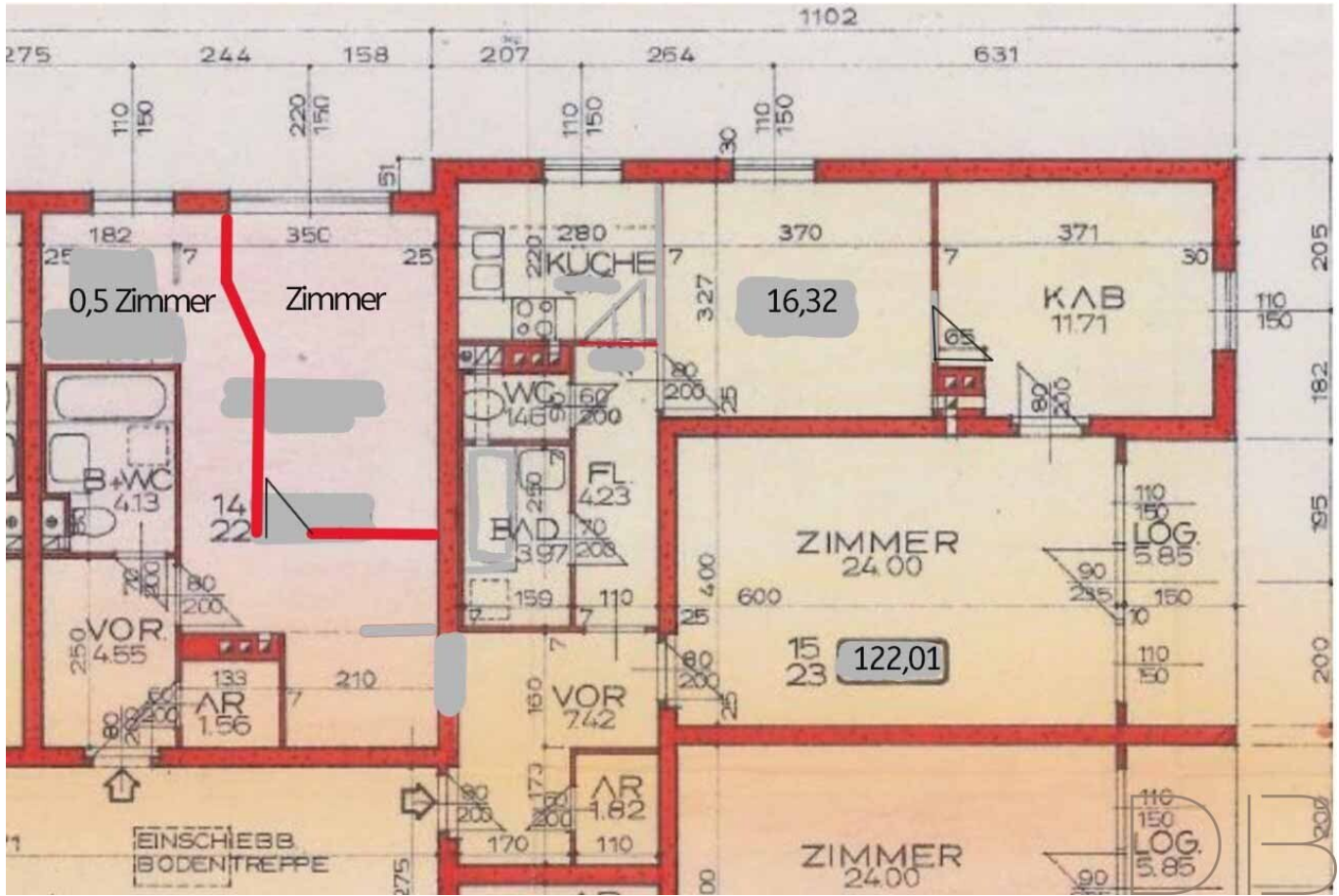














## Objektbeschreibung

**Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit 122 m<sup>2</sup>, südseitiger Loggia, 2 Eingängen & Carportplätzen – sofort verfügbar**

In ruhiger Lage von Edlitz gelangt diese außergewöhnlich großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit **ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer sonnigen, südseitigen Loggia (ca. 6 m<sup>2</sup>)** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **2. und zugleich letzten Stock** einer **sehr gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1983**.

**Die Wohnung wurde aus zwei separaten Einheiten zusammengelegt** und bietet dadurch eine äußerst seltene Raumaufteilung mit **zwei Eingängen**. Dadurch eignet sie sich ideal für **Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder eine spätere erneute Trennung in zwei Wohnungen**.

Die Wohnung verfügt aktuell über:

- **3,5 Zimmer**
- **2 Badezimmer**
- **2 Toiletten (eine davon im Badezimmer integriert)**
- **2 Abstellräume**
- **2 Kellerabteile**
- **2 Autoabstellplätze unter einem Carport**

Die **südseitige Loggia** lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Platz für sonnige Stunden im Freien.

Beheizt wird die Wohnung über **zwei Kamine**, die eine besonders angenehme und gemütliche Wärme erzeugen, ergänzt durch **Infrarot-Paneele**. Die derzeitigen Eigentümer hatten trotz eines **5-Personen-Haushalts Stromkosten von lediglich ca. € 180 monatlich**, da die Kamine den Großteil der Heizleistung übernehmen.

Das Gebäude verfügt **über keinen Lift, ein Treppenlift**, der den Zugang zur Wohnung komfortabel ermöglicht, ist jedoch vorhanden.

**Die Immobilie wird komplett frisch ausgemalt übergeben!** Es stehen im / am Haus keine größeren Sanierungsarbeiten an. Nur leichte Baumeisterarbeiten und die Balkone, Balkontüren

und die Fenster werden vermutlich in den nächste 5 Jahren neu gestrichen (Stand Dez 2025).

Alle Angabe und Informationen beruhen auf den Aussagen der Verkäufer und der Hausverwaltung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!**

**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://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Krankenhaus <5.000m

Apotheke <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap