

# Neuwertige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen & Stellplatz – Baujahr 2022 | PROVISIONSFREI!



**Objektnummer: 1945/2232**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	204.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.494,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

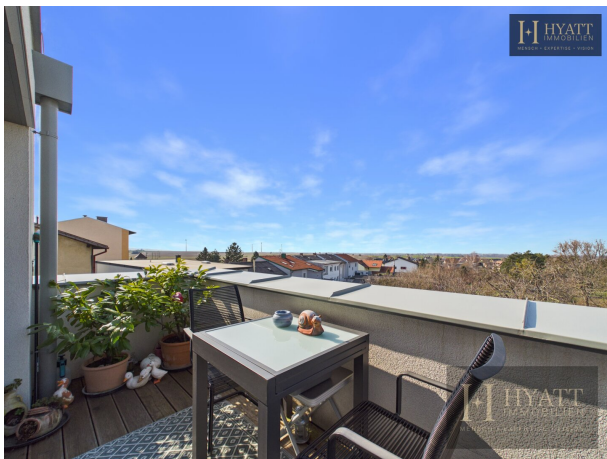
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Savic**









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

46.8 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

23.1 m<sup>2</sup>

Küche / Wohnbereich / Wohnzimmer  
31.9 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 2022 errichteten Neubau in Mannersdorf am Leithagebirge und überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, die zusätzlichen Freiraum schaffen und angenehme Stunden im Freien ermöglichen. Durch die Dachgeschosslage präsentiert sich die Wohnung besonders hell und freundlich und bietet ein modernes Wohnambiente.

### Energiekennzahlen:

HWB: 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE: 0,74 (Klasse A)

Gültig bis: 04.10.2031

### Hinweis:

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders gut als Anlageobjekt mit laufenden Mieteinnahmen.

Anlegerpreis:

€ 160.000,- + 20% Ust. + €12.500,- Parkplatz

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 <500m

Apotheke <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap