

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in ruhiger
Lage von Bad Deutsch-Altenburg – inklusive 2
Kfz-Stellplätze**



Objektnummer: 6460/344

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2405 Bad Deutsch-Altenburg
Baujahr:	2019
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Agnieszka Deren

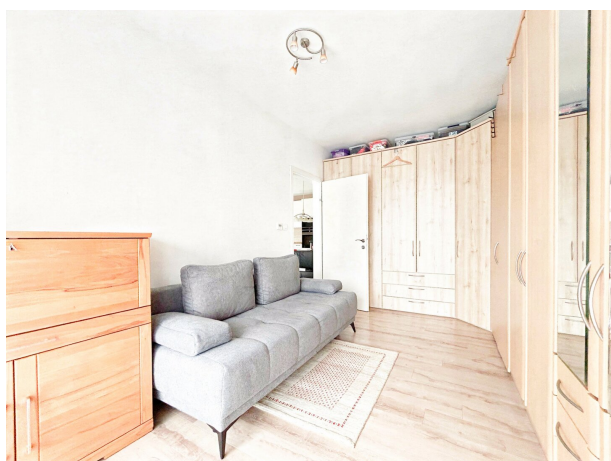
Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

T +43 660 123 111 6













This is a detailed architectural floor plan of a residential unit, likely a duplex or semi-detached house. The plan includes the following rooms and features:

- 4.08 Überdachte Terrasse:** WPC - Terrassendielen, 12.36 m². Located at the top left, with a level of +3,380.
- 4.04 Zimmer:** F2 - Parkett, 14.82 m². Located on the left side.
- 4.03 Wohnraum + Küche:** F2 - Parkett, 32.90 m². The central living and kitchen area, featuring a dining table and chairs.
- 4.05 Bad:** F2 - Fliesen, 7.45 m². Located on the left side, adjacent to the living area.
- 4.06 WC:** F2 - Fliesen 80, 1.95 m². Located on the left side, adjacent to the bathroom.
- 4.01 Vorraum:** F2 - Fliesen, 12.01 m². The entrance hall, featuring a coat closet (EV) and a door to the entrance.
- 4.02 Zimmer:** F2 - Parkett, 12.50 m². Located on the right side.
- 4.07 TR:** F2 - Fliesen, 4.26 m². Located at the bottom left, near the entrance.
- Entrance:** Eingang Wohneinheit - Stiege 14, with a level of +3,410.
- Structural Details:** The plan shows various structural elements like walls, doors, windows, and stairs. Dimensions are provided for room sizes and overall building dimensions.
- Leveling:** The plan indicates leveling (Gel.) and vertical structure (VSG) for different parts of the building, with heights like h=1.0m.
- Orientation:** A north arrow is located in the top left corner.
- Dimensions:** Overall dimensions are provided on the right side, including a total width of 250.0 and a total depth of 1252.0.

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, 2 Kfz-Stellplätzen und hochwertiger Ausstattung in Bad Deutsch-Altenburg.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Die im Jahr 2019 errichtete Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit lediglich vier Einheiten und bietet somit eine ruhige, private Wohnatmosphäre – fernab von großen Wohnanlagen.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 12 m² große Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine energieeffiziente Wärmepumpe betrieben wird. Außenjalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und optimalen Sonnenschutz. In den Wohnräumen wurde ein moderner Laminatboden verlegt, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Immobilie kann teilmöbliert übernommen werden. Zur Ausstattung zählen unter anderem ein hochwertiges orthopädisches Wasserbett, ein Esstisch, eine Ledergarnitur sowie weitere Möbelstücke. Die Wohnung ist zudem mit einer Raumkühlung ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet eine praktische Holzhütte im Außenbereich. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei im Kaufpreis inkludierte Stellplätze.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Bad Deutsch-Altenburg und bietet ein angenehmes Zuhause zum Wohlfühlen.

AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

- Helle Wohnbereiche mit einer warmen und angenehmen Wohnatmosphäre
- Hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen für ein behagliches Wohngefühl
- Großzügige, moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten
- Komfortables, helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Wärmepumpe für angenehmes Raumklima

- Außenjalousien für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Ca. 12 m² große Terrasse zum Entspannen im Freien
- Kleine Wohnanlage mit nur 4 Einheiten – ruhige und private Wohnatmosphäre
- 2 Stellplätze im Kaufpreis inkludiert
- Praktische Holzhütte als zusätzlicher Stauraum
- Teilmöbliert: orthopädisches Wasserbett, hochwertige Ledergarnitur sowie weitere Möbelstücke
- Attraktive, ruhige Lage in Bad Deutsch-Altenburg mit hoher Lebensqualität

RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Schlafzimmer sowie einem separaten Technikraum.

Weiters stehen ein separates WC und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung.

Der großzügige Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung und sorgt für ein offenes Wohngefühl.

Ein weiteres Zimmer ist flexibel nutzbar und eignet sich ideal als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer.

LAGE

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage in Bad Deutsch-Altenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch ein entspanntes und naturnahes Wohnumfeld aus und bietet eine hohe Lebensqualität.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Grundinfrastruktur gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zur Natur sowie die angenehme Wohnatmosphäre machen diesen Standort besonders attraktiv für alle, die Ruhe und Erholung schätzen.

KONDITIONEN

Kaufpreis: € 299.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: nach Vereinbarung

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](tel:+436601231116) oder unter ad@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap