

## Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz - Top Preis!



**Objektnummer: 960/74717**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3903 Echtenbach
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	51,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	72.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,09 €
<b>USt.:</b>	18,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1



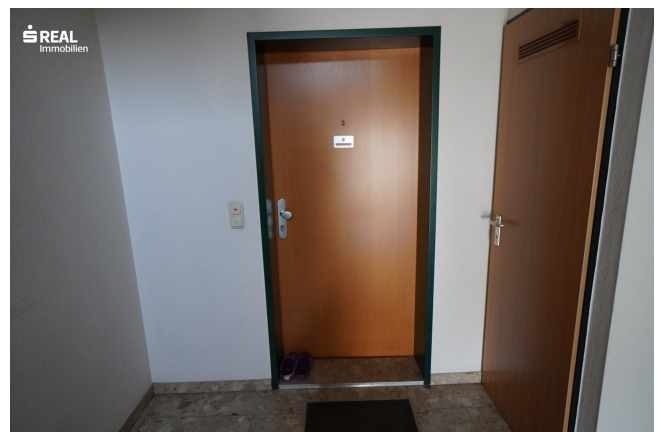






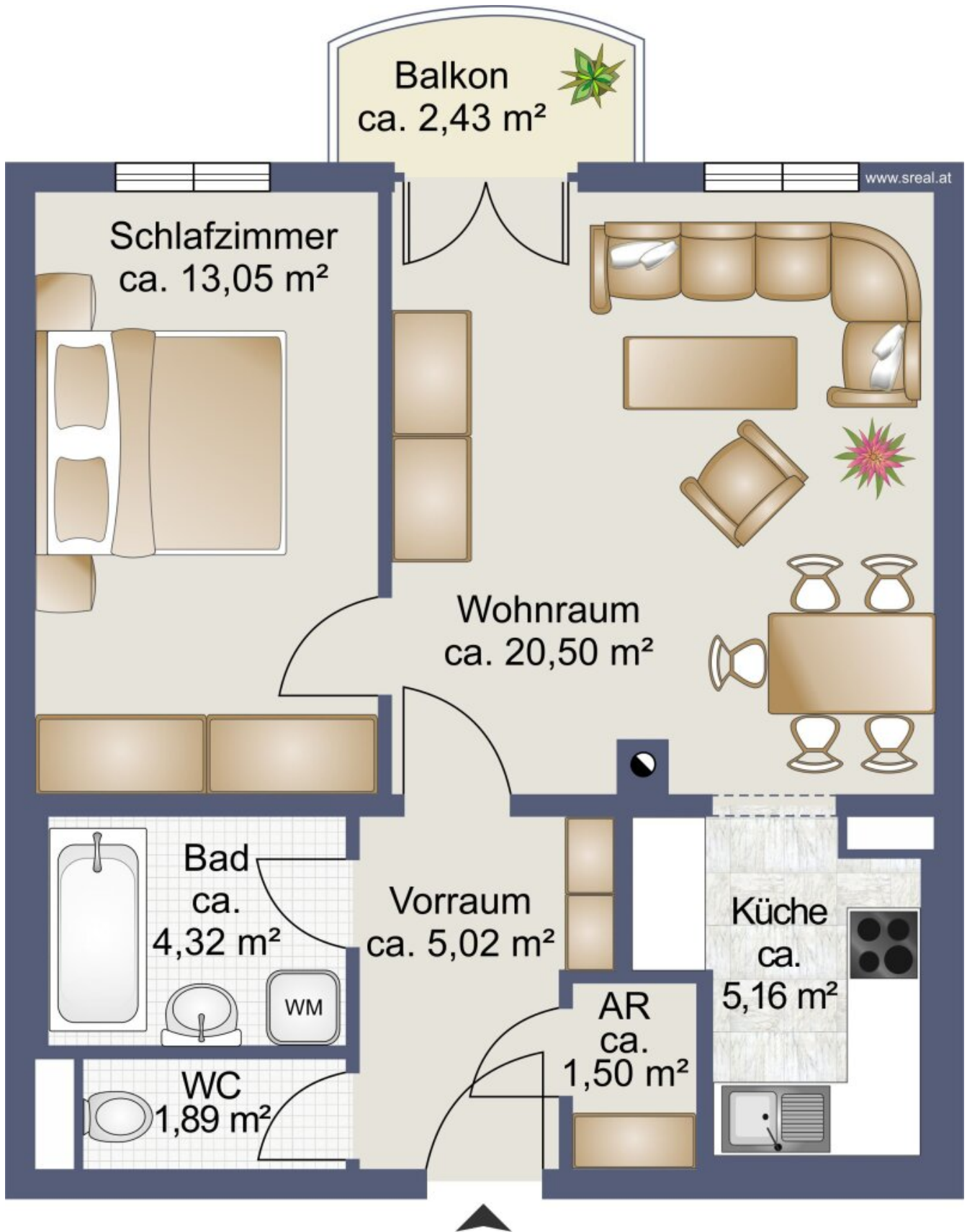












Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine gemütliche Wohnung in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage? Dann ist diese Immobilie in der Marktgemeinde Echtsenbach genau das Richtige für Sie! Diese geräumige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses und besticht durch ihre Zimmeraufteilung und Ausrichtung. Mit einer Nutzfläche von ca. 51,30 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Die lichtdurchfluteten Zimmer sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und können nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestaltet werden.

Die gesamte Wohnung ist mit Fliesen, Parkett und Laminat ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche bietet viel Stauraum für die notwendigen Küchengeräte. Das Badezimmer ist mit einer Dusch-Badewannen-Kombination und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates Kellerabteil ist ebenfalls Bestandteil dieser Eigentumswohnung. Weiters gehört zu der Wohnung ein eigener Kfz-Abstellplatz, der Ihnen die lästige Parkplatzsuche erspart.

Die nette Wohnung teilt sich auf in:

- Vorraum (ca. 5,02 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (ca. 1,50 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 1,89 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 4,32 m<sup>2</sup>)
- offenes Wohn-Esszimmer (20,50 m<sup>2</sup>)
- Küche (5,16 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 13,05 m<sup>2</sup>)

**Aktuell sind keine Sanierungen geplant.**

**Aktueller Stand der Reparaturrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt € 21.102,02**

**(Stand per 31.12.2025).**

**Zur weiteren Nutzung stehen auch folgende Allgemeinflächen zur Verfügung:**

- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Waschküche
- Trockenraum
- Allgemeiner Lagerraum
- Müllsammelplatz
- Gemeinschaftsgarten

**Bonus für Kaufinteressent:innen:**

- Die Wohnung verfügt über einen eigenen KFZ Abstellplatz.
- Zugehörig zu dieser Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil.
- Die gepflegte Einbauküche verbleibt in der Wohnung.
- Die Wohnung verfügt über einen Fernwärmeanschluss der derzeit abgemeldet ist (Anmeldung jederzeit wieder möglich).

**Gebäudeinfrastruktur:**

Beheizt wird die Wohnung aktuell durch einen Holzeinzelofen; es besteht jedoch die Möglichkeit sich erneut an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. Die Warmwassererzeugung im Badezimmer erfolgt über einen Elektrospeicher (der auch auf die Fernwärme umgerüstet werden kann). Aufgrund der mehrfach verglasten Kunststofffenster, der Wohnungsausrichtung und des Einzelholzofens sind die Heizkosten derzeit dementsprechend niedrig. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser-, Kanal- und Stromnetz angeschlossen. Das Gebäude verfügt über keinen Personenaufzug.

Basierend einer Wohnbauförderung ist noch ein Darlehen in der Höhe von € 6.437,18 (= Stand per 01.03.2026) zu dieser Wohnung offen. Das Tilgungsende des Darlehens ist laut Tilgungsplan am 01.12.2030.

In den monatlichen Betriebskosten ist bereits die Rate der Wohnbauförderung in der Höhe von € 128,74 inkludiert.

**Berechnung für die Finanzierung der Liegenschaft: Kaufpreis € 72.000,- abzüglich offenes Darlehen € 6.437,18 = aktueller Eigen- sowie Fremdmittelbedarf von € 65.563,00.**

**Das Angebot ist ein Highlight, da beim Kauf der Wohnung sowie der Übernahme der Wohnbauförderung weniger finanzielle Eigen- sowie Fremdmittel benötigt werden.**

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen und Ihnen dabei zu helfen, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

*(keine Besichtigungen an Feiertagen und Wochenenden)*

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3144637?accessKey=6942>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Apotheke <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Bäckerei <500m  
Supermarkt <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.