

## Lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung mit Loggia in Weiler



Außenansicht

**Objektnummer: 5781/3100089**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzengasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6837 Weiler
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	86,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,18 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	257,77 €
Heizkosten:	48,70 €
USt.:	41,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Jautz**

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3















**Wohnfläche<sup>(1)</sup>**  
 86.63 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche<sup>(2)</sup>**  
 8.39 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit rund 86,63 m<sup>2</sup> sowie drei Zimmern ein angenehmes Raumangebot.

Der Wohnbereich ist hell und gut geschnitten. Von der Loggia aus eröffnet sich ein schöner Blick in die Umgebung – ein angenehmer Rückzugsort im Alltag.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und ist mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein.

Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und sowohl mit Badewanne als auch Dusche ausgestattet.

Zur Wohnung wird ein Tiefgaragenstellplatz um 20.000,- € angeboten, sowie ein Außenstellplatz um € 10.000,-.

Die Lage in Weiler bietet eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Ärzte, Apotheke sowie Schulen und Kindergärten sind in kurzer Zeit erreichbar.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, einen weiteren Raum im Wohnbereich abzutrennen oder die bestehende Raumstruktur flexibel anzupassen.

Die vorhandene Möblierung kann bei Bedarf gerne übernommen werden.

### **TECHNISCHE DATEN**

Anlage: 8 Wohneinheiten

Lift: vorhanden

Autoabstellmöglichkeit: vorhanden

Loggia: vorhanden

Garten: nicht vorhanden

Kellerabteil: vorhanden - Zubehör zu TG-Platz Top 14

Stockwerk: 1. Obergeschoss

## **RAUMAUFTeilUNG**

Diele: ca. 4,93 m<sup>2</sup>

Gang: ca. 4,87 m<sup>2</sup>

Küche und Essen: ca. 13,80 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: ca. 11,96 m<sup>2</sup>

Aufenthaltsraum: ca. 13,65 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 7,79 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: ca. 14,26 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: ca. 12,57 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 2,80 m<sup>2</sup>

**gesamte Wohnnutzfläche: ca. 86,63 m<sup>2</sup>**

## **ZUBEHÖR**

Loggia: ca. 8,39 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 6,18 m<sup>2</sup>

## **ZUSAMMENSETZUNG KAUFPREIS**

Wohnung Top W 6 € 375.000,00

Tiergaragenstellplatz Top 14 € 20.000,00

Außenstellplatz Top 22 € 10.000,00

**Gesamtkaufpreis € 405.000,00**

## **NEBENKOSTENÜBERSICHT**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintragung

- 3,6% Provision inklusive 20% Umsatzsteuer
- zuzüglich Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Umsatzsteuer
- zuzüglich Barauslagen

## **HINWEIS ZU DEN NEBENKOSTEN**

Ab dem 01.04.2024 werden die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechtseintragungsgebühr von 1,2 % des Kaufpreises unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Die neue Regelung gilt allerdings nur bis zu einem Freibetrag von 500.000,00 Euro und für Grundbucheintragungen ab dem 01.07.2024.

Von den Nebengebühren befreit ist nur der Kauf von Immobilien, die als Hauptwohnsitz dienen. Die Regelung ist außerdem auf zwei Jahre befristet und gilt bis Juni 2026. Für genaue Hinweise und ob diese Regelung für Sie anwendbar ist wenden Sie sich bitte an den Treuhänder / Vertragserrichter. Diese Zusammenfassung ist nur als Vorabinformation zu verstehen.

## **SONSTIGE INFORMATION**

- Immobilie sofort verfügbar
- Protokolle, Betriebskostenabrechnung, Vorausschau, sowie Abrechnungsschlüssel werden bei Detailbesprechung, in unserem Unternehmen, vorgelegt

Alle Angaben sind nach bestem Wissen aufbereitet worden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag. Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**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://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <675m

Krankenhaus <4.975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <150m

Höhere Schule <3.575m

Universität <8.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <3.950m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.875m

### **Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <1.950m

Autobahnanschluss <2.475m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap