

Schöne sanierte Eigentumswohnung mit Loggia in Wieselburg!



Objektnummer: 178102685

Eine Immobilie von IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3250 Wieselburg
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	89,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	164,36 €
USt.:	17,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Öllinger

IMMOSTVIERTEL IMMOBILIEN Martin Öllinger
Kirchenweg 3
3370 Ybbs an der Donau

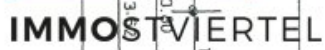
H +43 676 541 84 21











Objektbeschreibung

- * sanierte Eigentumswohnung mit ca. 89,07 m² Wohnfläche inklusive Loggia in einem Wohnhaus in Wieselburg
- * Baujahr ca. 1983 der Wohnhausanlage
- * gute Raumaufteilung und die zentrale Begehbarkeit aller Räume
- * Raumaufteilung: Vorraum, AR, WC, Bad, Küche inkl. Einbauküche, Esszimmer, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia.
- * zweiter Stock mit Lift
- * Loggia ca. 6 m²
- * Beheizt wird die Wohnung mittels eigener Gastherme über Radiatoren.
- * Innen wurde die Wohnung ca. 2022 komplett saniert (Bad mit Dusche, WC, Böden, Küche inkl. schöner Einbauküche)
- * Fassadensanierung ca. 2006
- * Dachsanierung 2025
- * Fenstertausch ist jeder Eigentümer selbst verantwortlich
- * Kunststofffenster mit Außenrollos
- * anteiliges Darlehen für Dachsanierung Stand per 30.06.2026 € 2.512,72.- Laufzeit bis 30.09.2035 monatlich derzeit € 26,89.-
- * monatliche Vorschreibung: gesamt € 312,96.- inkl. Darlehensrückzahlung
- * zugeteilter Kellerabteil
- * Parkplatz Nr 15
- * Rücklagen voraussichtlich ca. € 2000.- mit 31.12.2026 auf Grund der Dachsanierung
- * es sind keine Sanierungen am Gebäude geplant
- * diverse allgemeine Räume im Kellergeschoß (Fahrradraum, Waschraum, Trockenraum,...)

- * Sat und Telefon Anschluss vorhanden
- * Glasfaser der Fa. Gamsjäger liegt im Haus
- * HWB: 35,10 KWh/m²a **B**, fGEE: 0,99 **B**
- * Besichtigungen gerne nach Vereinbarung ab 18.08.2026 möglich
- * Übergabe kurzfristig möglich

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap