

# KOMPAKT UND SMART \*3-Raum-Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> \*Südbalkon



## LAGE

Ort: Weistrach

## PREISE

Preis: € 189.070,00  
Provision: 3,6% inkl. Ust.

## FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 52,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 69,00 m<sup>2</sup>

## IHR BETREUER

Diana Lumetzberger, MSc.  
0676/4422972  
dl@top-real.com

## BESCHREIBUNG

Kompakt, aber voller Möglichkeiten!  
Diese neuwertige Dreizimmerwohnung liegt in der Pfarrsiedlung von Weistrach. Dank der ruhigen Lage zwischen einem Wohngebiet und landwirtschaftlichen Flächen bietet sie die ideale Umgebung zum Entspannen und Wohlfühlen.

Perfekte Raumaufteilung  
Diese Wohnung bietet sämtlichen Komfort, den man für den Alltag benötigt. Die durchdachte Aufteilung umfasst einen Eingangsbereich, eine Wohn-Ess-Küche, ein Schlafzimmer, ein Büro und ein Badezimmer. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich ist offen gestaltet und schafft ein angenehmes Raumgefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon.

Ausstattungen  
+Außenwände aus Ziegel mit Vollwärmeschutz  
+Wohnungsinnenwände aus 12 cm Ziegel  
+SAT-Anschluss im Wohnzimmer (Leerverrohrung in zweites Zimmer)

+Gaszentralheizung  
+Fußbodenheizung  
+Dezentrale Warmwasseraufbereitung mit elektrischem Warmwasserspeicher (100 Liter)  
+Steinzeug 60 x 60 in Vorraum und Bad  
+Parkettboden Eiche, geklebt in den Wohn- und Schlafräumen  
+Markise mit mechanischer Bedienung  
+2 allgemeine EVN Ladestation mit eigenen Zählern sind vorhanden

#### Mobilität

Die Immobilie wird mit einem überdachten KFZ-Abstellplatz und einem Freiabstellplatz verkauft, welche kurze Wege zum Gebäudehaupteingang gewähren.

#### Nutzflächen im Überblick

22,71 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Küche  
10,12 m<sup>2</sup> Schlafzimmer  
7,24 m<sup>2</sup> Büro  
5,66 m<sup>2</sup> Vorraum  
6,87 m<sup>2</sup> Bad  
7,00 m<sup>2</sup> Balkon  
5,56 m<sup>2</sup> Kellerersatzraum

#### Kaufpreisaufstellung für Eigennutzer und Kleininvestoren

181.870,00 € Kaufpreis Wohnung inkl. 1 x Parkplatz ohne Überdachung  
7.200,00 € Kaufpreis Carportabstellplatz  
-----  
189.070,00 € Gesamtkaufpreis

#### Kaufpreisaufstellung für Anleger

154.710,00 € Kaufpreis Wohnung inkl. 1 x Parkplatz ohne Überdachung  
6.000,00 € Kaufpreis Carportabstellplatz  
32.142,00 € Umsatzsteuer (20 % USt)  
-----  
192.852,- € Gesamtkaufpreis inkl. USt  
Beim Kauf als Anleger ist ein Vorsteuerabzug möglich.

#### Laufende Kosten Wohnung

Betriebskostenkonto inkl. Kaltwasser: 95,02 inkl. USt  
Heizkostenkonto: 26,82  
Rücklage: 22,16  
= laufende Kosten Wohnung: 144,-

#### Laufende Kosten Carport

Betriebskostenkonto: 7,03 inkl. USt  
Rücklage: 2,22  
= laufende Kosten Carportabstellplatz: 9,25

#### Gebäudeinformationen:



Die Gesamtliegenschaft wurde 2022 fertiggestellt und besteht aus vier Baukörpern mit insgesamt 42 Wohnungen, sowie zugeordneten Parkplätzen (teilweise mit und ohne Überdachung). Alle Wohnungen verfügen über einen Kellerersatzraum mit wohnungseigenem Stromanschluss.

Im Zuge der Errichtung wurde Wohnungseigentum begründet. Eine Hausverwaltung ist mit der Verwaltung der Wohnanlage beauftragt und kümmert sich um die kaufmännischen und technischen Verwaltungsangelegenheiten.

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich im zweiten und zugleich obersten Wohngeschoss.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und einen zeitnahen Besichtigungstermin zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Anfrage!  
Ihre Immobilientreuhänderin Diana LUMETZBERGER!  
0676/4422972

# KOMPAKT UND SMART \*3-Raum-Wohnung mit 52 m<sup>2</sup> \*Südbalkon

