



#0004004464

Gepflegte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon - ruhig - nahe Straßwalchen!

5211 Friedburg



Kaufpreis: 199.000,00 €

Wohnfläche: 55,38 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Manuela Luger

Leiterin der Immobilienbüros Braunau und
Schalchen

Real-Treuhand Immobilien

luger@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8094





BESCHREIBUNG

Lage: im Ortsteil Wimpassing der Gemeinde Friedburg-Lengau
Bahnhof fußläufig erreichbar, nur ca.2 km ins Zentrum der Marktgemeinde Straßwalchen

TOP 2 - im 1.Stock mit Balkon
Wohnnutzfläche: ca. 55m² Wohnfläche

Raumaufteilung:

großzügige Diele, großer Koch- Ess- und Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad mit Badewanne und WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss;
ein Tiefgaragenparkplatz, Zusatzofen mit Holz zu beheizen.

Es ist eine Generalsanierung der gesamten Anlage geplant im April 2025. Hierfür sind zusätzliche Kosten in einer Höhe von ca. 30.000,00 einzuplanen. Näher Infos beim Besichtigungstermin!

Anschlüsse: Ortswasser, Ortskanal; Zentralheizung mit Gas;
Übergabe kurzfristig möglich; nicht barrierefrei;

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 55 m ²
Balkonfläche	ca. 9 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.06.2024
Gültig bis	13.06.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	82,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,29
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

Die Wohnung wurde grundsaniert und ist unmöbliert, KEINE Küche.



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	199.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	199.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

ca. 10 Gehminuten zum Bahnhof Friedburg-Lengau

ca. 2km nach Straßwalchen mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 1km: Friedburg - Lengau

Kultur & Freizeit

BORG Straßwalchen



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

