



#0004004464

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

5211 Friedburg



Purchase price: 199.000,00 €

Living Area: 55,38 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



Manuela Luger

Leiterin der Immobilienbüros Braunau und  
Schalchen

Real-Treuhand Immobilien

[luger@raiffeisen-immobilien.at](mailto:luger@raiffeisen-immobilien.at)

+43 676 8141 8094





## DESCRIPTION

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. 55m<sup>2</sup> 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Underground Garage

### AREAS

Living Area	ca. 55 sqm
Balcony Area	ca. 9 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	14.06.2024
Valid until	13.06.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	82,00
HWB Class	 C
fGEE Value	2,29
fGEE Class	 D

## SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Balconies	1

Die Wohnung wurde grundsaniert und ist unmöbliert, KEINE Küche.



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	199.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	199.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

ca. 10 Gehminuten zum Bahnhof Friedburg-Lengau

ca. 2km nach Straßwalchen mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten

## INFRASTRUCTURE

Transport

< 1km: Friedburg - Lengau

Recreation

BORG Straßwalchen



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

