



#0001004907

## Doppelhaushälfte am Badesee

7222 Rohrbach bei Mattersburg



Kaufpreis: 220.000,00 €

Wohnfläche: 155,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





## BESCHREIBUNG

Doppelhaushälfte mit Garten am privaten Badensee

Große, offene Wohnküche

3 schöne Schlafzimmer

ca. 50 m<sup>2</sup> Souterrainzimmer mit Ausgang in den Garten

Terrasse

Garage, PKW Abstellplatz

Seezugang über einen kurzen Privatweg

Fordern Sie gleich online detaillierte Unterlagen zur Liegenschaft inkl. Plänen und Adresse an!

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2005
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz, Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	15,50 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	114,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.06.2022
Gültig bis	09.06.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	65,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,15
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	2

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Alterskategorie	Neubau
--------	------------	-----------------	--------



Anschlüsse

Kabelfernseh-  
Anschluss

Keller

Vollunterkellert

Sanitäreinrichtungen

Badezimmerfenster





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	220.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	176,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	20,00 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	100,50 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	296,50 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	220.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

### WEITERE KOSTEN

Baurechtszins (Monatlich)	89,31 € exkl. USt.
---------------------------	--------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Rohrbach liegt im Bezirk Mattersburg im Naturpark Rosalia, direkt an der ungarischen Grenze zwischen den Ortschaften Marz und Loipersbach. Die Schnellbahn-Haltestelle ist Marz-Rohrbach, vor der Sie Wien in 45 Minuten erreichen können!

Rohrbach ist von Wien 65 km, von Wr. Neustadt 20 km und von Eisenstadt 18 km entfernt.

Im Ort gibt es Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Banken etc. Sämtliche größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Mattersburg.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Volksschule

### Einkauf

< 500m: Apotheke Sebastian

### Verkehrsanbindung

< 500m: Bahnhofplatz





GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

