



#0001009278

## Tolle Lage mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten & öffentlicher Anbindung

2511 Pfaffstätten



Kaufpreis: 170.000,00 €

Wohnfläche: 50,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Roland Hodis-Hartmann

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

roland.hodis-hartmann@riv.at

+43 664 60 517 517 61





## BESCHREIBUNG

PREIS HIT!!!

2 Zimmerwohnung nahe Baden mit geringen Betriebskosten!

Thermisch bereits saniert!

Tolle öffentliche Verkehrsanbindung, Apotheke, Spar, Hofer etc.

Interessiert?

Fordern Sie Ihr ausführliches Exposé an, ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1965
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	08.02.2023
Gültig bis	07.02.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	92,20
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,91
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



Loggien

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>

Kellerfläche ca. 5 m<sup>2</sup>

Loggiafläche ca. 4 m<sup>2</sup>

**MERKMALE**

Lage	Ost	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Seniorenrecht, Rolladen
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Telefonanschluss, Glasfaserinternetanschluss	Fußboden	Parkett, Fliese
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Kellerabteil
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	170.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	109,66 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	55,41 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	8,36 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	173,43 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	170.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif Vertragserrichter
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	142.904,35 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023





## LAGE UND UMGEBUNG

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Volksschule und Kindergarten sowie weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Ort. Zahlreiche Heurige und nette Wanderwege in den umliegenden Weinbergen stehen zur Erholung zur Verfügung. Im nahen Baden finden Sie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen.

Pfaffstätten verfügt über eine eigenen Station der Südbahnlinie, die in zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht erreichbar ist und eine perfekte Anbindung nach Wien bildet. Ebenso stehen diverse Buslinien zur Verfügung.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 500m: Pension Ursula

< 500m: Cafe & Bar Steinwerk

### Bildung

< 500m: Kindergarten Tribuswinkel

### Einkauf

< 500m: Baeckert's Brauerei

< 1km: Weinbau Bartmann

### Verkehrsanbindung

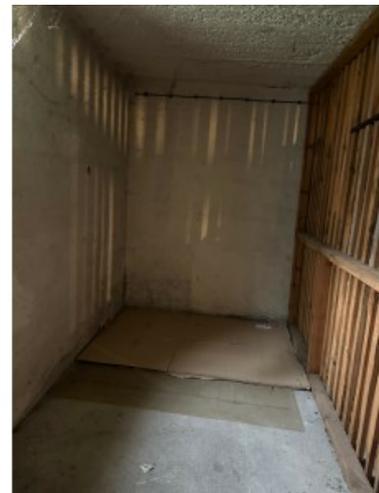
< 1km: Trabrennbahn Baden

< 1km: Parkplatz Ph Niederösterreich



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan](#)

