



Abbildung evtl. verzerrt

## Schöne, gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung (89,36m<sup>2</sup>) in Gniebing

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100424  
 Objektart: Keine\_angabe  
 Ort: 8330 Feldbach

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
 Wohnfläche: 89,36 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 4  
 Keller: Ja  
 Terrasse: nicht vorhanden  
 Balkon: nicht vorhanden  
 Parkplätze: 2 (Carport  
 Freiplatz)

#### Ausstattung

Zustand: n.a.  
 Badezimmer: 1  
 Mobiliar: n.a.  
 Lift: nicht vorhanden  
 Heizung: Ofen  
 Bodenbelag: Parkett Teppich

#### Infrastruktur

Stockwerk: n.a.  
 Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB B  
 41kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 119.000,00**

Betriebskosten: € 303,35

#### Kaufnebenkosten:

Provision: 3 % + 20 % USt.  
 Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.  
 Grundbucheint.: 1,1%  
 Grunderw.st.: 3,5%



Diese äußerst **gepflegte Eigentumswohnung** befindet sich in einer **sonnigen ruhige Wohnsiedlung in Gniebing**.

Gniebing ist nur **wenige Autominuten von der Stadt Feldbach entfernt** und sind somit **sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc. binnen kürzester Zeit erreichbar**. Weiters verfügt Gniebing über einen **Bahnhof** und ist man in **1-2 Autominuten am Verkehrsknoten Saaz**, wodurch eine **ausgezeichnete Anbindung an die B68 (Richtung Gleisdorf)** gegeben ist. Von der Wohnsiedlung aus hat man auch direkte Anbindung an den **Raabtal Radweg**.

Die Eigentumswohnung bietet helle, sehr gut eingeteilte Räumlichkeiten, die sich über eine Wohnfläche von ca. **89,36 m<sup>2</sup>** erstrecken und teilt sich die Wohnung auf wie folgt:

**1 Vorraum**

**1 WC**

**1 Abstellraum**

**1 Badezimmer mit Badewanne**

**3 Schlafzimmer**

**1 sehr großzügiger Wohn-Essraum mit Küche (Einbauküche) und Wintergarten**

Beim **Wintergarten** handelt es sich um einen ursprünglichen offenen Balkon. Es besteht sohin die Möglichkeit, den **offenen Balkon wieder herzustellen**.

Der Großteil der Wohnung wird mit einem **Kaminofen (Holz)** beheizt. Ansonsten wird die Wohnung **elektrisch beheizt**.

Der Wohnung ist auch **1 Kellerabteil, 1 freier Kfz-Abstellplatz sowie 1 überdachter Kfz-Abstellplatz** zugehörig. Der Preis für den überdachten Kfz-Abstellplatz (Carport) beträgt € 6.500,00 und für den nicht überdachten Kfz-Abstellplatz € 3.500,00 (die Preise für die Kfz-Abstellplätze sind im Kaufpreis nicht enthalten). Im **Jahr 2017** wurde die Wohnung mit **neuen Kunststofffenstern (3-fach-Verglasung)** versehen.

Zusammenstellung der monatlichen Vorschreibung in Höhe von ca. 304,-

- Rücklage Sanierung (Laufzeit bis 2028): 77,80
- Rücklage laufend: 68,88
- Betriebskosten: ca. 148,-
- Sonstige Sanierungsdarlehen: 9,50 (wird von Verkäuferin noch getilgt)

**Die Wohnung ist nach Absprache sofort verfügbar!**



## EP Immobilien GmbH

Mühldorf 146/1, A-8330 Feldbach  
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19  
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

