



...wir schau'n für Sie!

Erzh.Rainer-Ring 22  
A-2500 Baden  
telefon:+43 2252/25 98 01  
fax: +43 2252 / 25 98 01-5  
www.immo-tipp.at

## Modernes Eckreihenhaus in Wiener Neustadt



Zum Verkauf gelangt dieses gemütliche Eckreihenhaus in Ziegelmassivbauweise mit südlicher Ausrichtung. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 137m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 201m<sup>2</sup> großem uneinsichtigen Grundstück.

**Eigenmittel ca. € 60.000,-/ monatliche Rate ca. € 850,-**

Das Haus verfügt im Erdgeschoß über einen zentralen Vorraum, eine Gästetoilette mit Handwaschbecken, einen Abstellraum, Stiegenaufgang in die Obergeschoße sowie den großzügigen als Wohnküche nutzbaren Raum mit Ausgang auf die wunderschöne Vollholzterrasse mit Whirlpool.

Im Obergeschoß befinden sich Vorraum, 2 Schlafzimmer – eines davon mit Ausgang auf den ca. 4m<sup>2</sup> Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Toilette.

Im Dachgeschoß befindet sich ein großzügiger ca. 24m<sup>2</sup> Raum, der derzeit als Küche (DAN Küche & Siemensgeräte) genutzt wird. Dieser wäre perfekt als Schlafzimmer geeignet, der geräumige Abstellraum bietet ausreichend Platz für eine begehbare Garderobe.

Im Erdgeschoß wurde ein Zubau errichtet, der separat von außen begehbar ist und sich in 3 Räumlichkeiten gliedert – somit optimal gewerblich als Büro/Praxis nutzen lässt!

***Mit kleinen adaptierungsarbeiten können Sie Ihren Familientraum verwirklichen, denn Platz ist ausreichend vorhanden!***

Die Böden wurden mit Laminat und Fliesen ausgestattet, die Fenster mit Außenjalousien versehen.

Beheizt wird diese Liegenschaft mittels Gaszentralheizung. **HWB 64,1kWh/m<sup>2</sup>a**

Die Betriebskosten betragen ca. € 196,- inkl. Reparaturfond.

Sehr gute Infrastruktur ist gegeben, diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Banken und öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, erreichen Sie in unmittelbarer Nähe.

**Der Kaufpreis beträgt € 289.000,-**

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Bankverbindungen:

Sparkasse Pottenstein - BIC: SPPOAT21XXX • IBAN: AT81 2024 5005 0005 7674

Sparkasse Baden - BIC: SPBDAT21XXX • IBAN: AT30 2020 5004 0014 0935