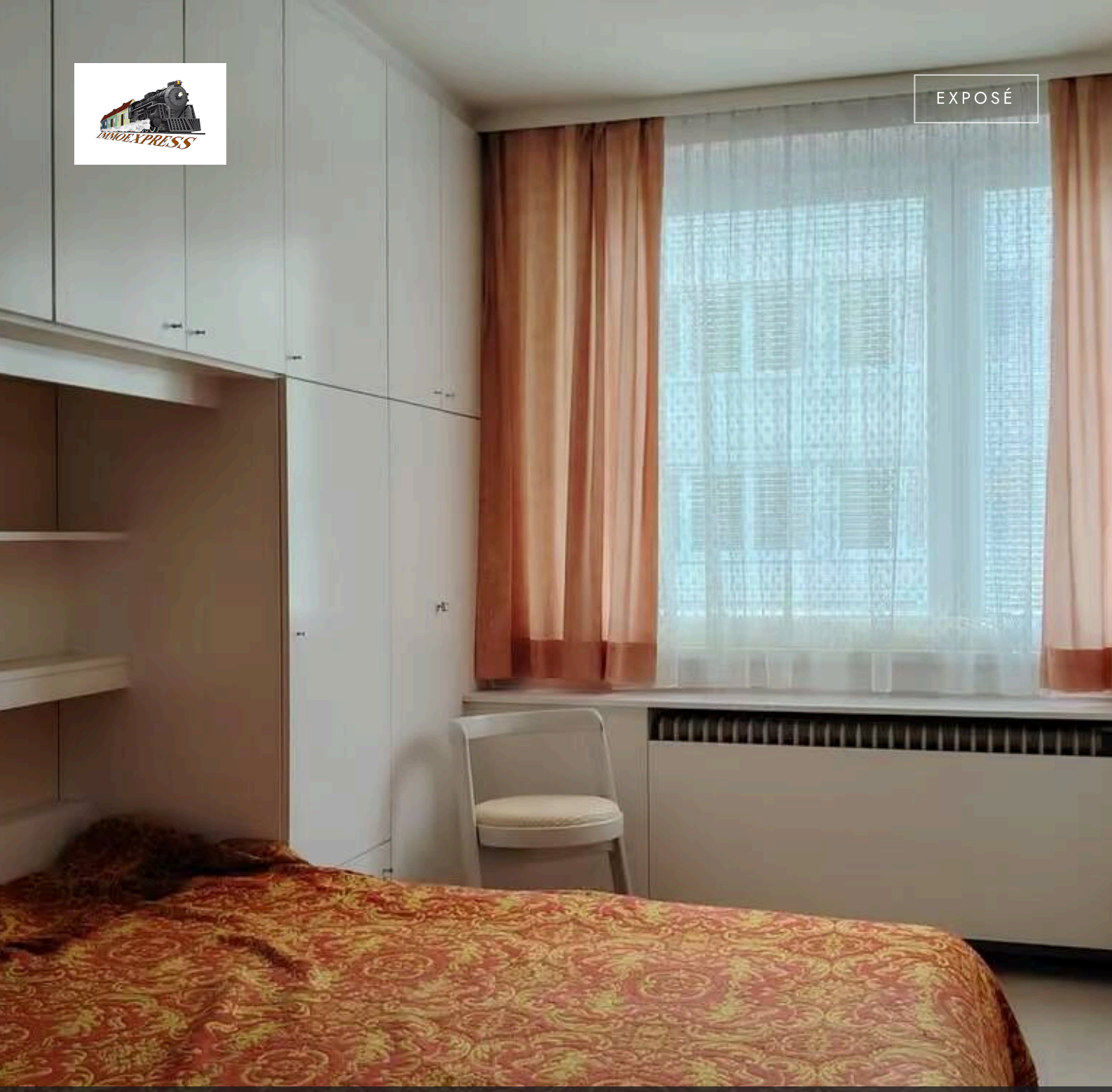


EXPOSÉ

REICHENAU AN DER RAX · ERDGESCHOSSWOHNUNG

Feriengefühl das ganze Jahr: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Reichenau an der Rax!

148.000 €	68 m²	3	1972
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Feriengefühl das ganze Jahr: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Reichenau an der Rax!

148.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	68 m²	Objektart	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170342
Baujahr	1972		

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint die Vorzüge einer zentralen Lage mit unmittelbarer Nähe zur Natur. Hinter dem Wohnhaus laden Spazierwege und Grünflächen zu erholsamen Stunden im Freien ein.
Die Wohnung liegt in einem 1972 errichteten Wohnhaus im **erhöht gelegenen Erdgeschoß** (11 Stufen vom Eingang) und bietet mit ihrer **Südausrichtung** helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnklima. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m² sowie einer sonnigen Loggia von ca. 5,5 m² eignet sich die Immobilie ideal für Paare, kleine Familie oder als Ferien- und Wochenendwohnung. Die Wohnung wird voll möbliert übergeben und kann sofort genutzt oder nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden.

Raumaufteilung
Vorraum (ca. 5 m²)
Möblierte Küche (ca. 6 m²)
Abstellraum
Separates WC
Helles Wohn/Esszimmer (ca. 20m²) mit Zugang zur sonnigen Loggia (ca.5,5m²)
Zimmer (ca. 13 m²)
Schlafzimmer (ca. 16 m²)
Flur
Badezimmer mit Badewanne (ca. 3,2 m²)

Ausstattung
Südausrichtung
Voll möbliert
Sonnige Loggia
Fernwärme
Badezimmer mit Badewanne
Separates WC
Großzügiges Kellerabteil (ca. 6 m²)
Gemeinschaftswaschküche
Fahrradraum
Allgemeine PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus

Monatliche Vorschreibung:
- Betriebskosten inkl. Rücklage € 259,80 inkl. Ust
- Heizung (Fernwärme) € 152,42 inkl. Ust

Lage
Reichenau an der Rax zählt zu den beliebtesten Wohn- und Erholungsorten Niederösterreichs. Die Region bietet eine einzigartige Kombination aus alpiner Natur, kulturellem Angebot und ausgezeichneter Infrastruktur. Besonders bekannt ist Reichenau an der Rax für seine beeindruckende Bergkulisse, die Nähe zur Rax-Seilbahn sowie das traditionelle Sommertheater.

Highlights auf einen Blick
Sonnige Südausrichtung
Helle 3-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung
Loggia mit Blick ins Grüne
Ruhige und dennoch zentrale Lage
Voll möbliert und sofort nutzbar
Großes Kellerabteil
Fernwärme
Allgemeine Stellplätze vor dem Haus
Perfekt als Hauptwohnsitz, Ferienwohnung oder Wochenenddomizil
Natur- und Freizeitparadies Reichenau an der Rax

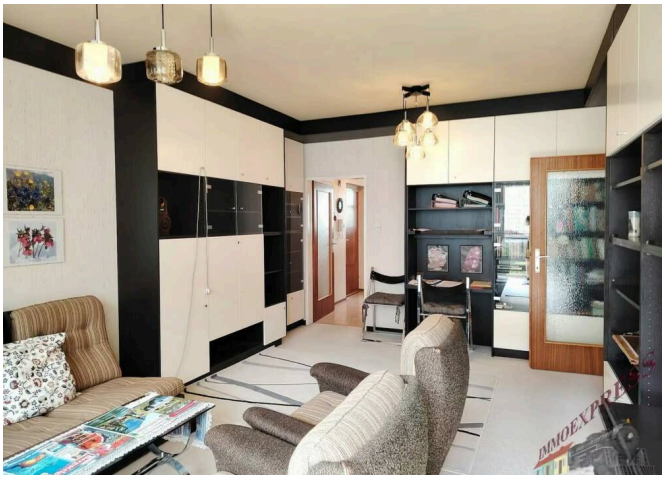
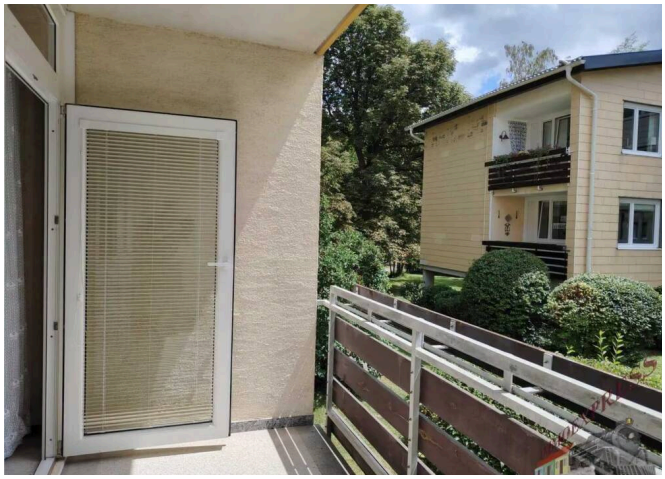
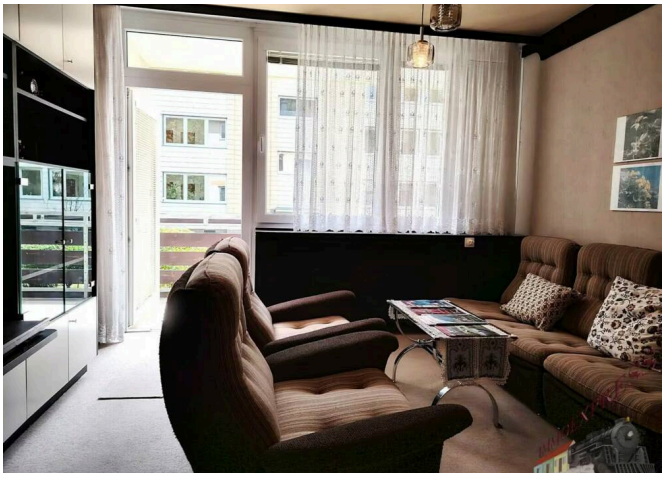
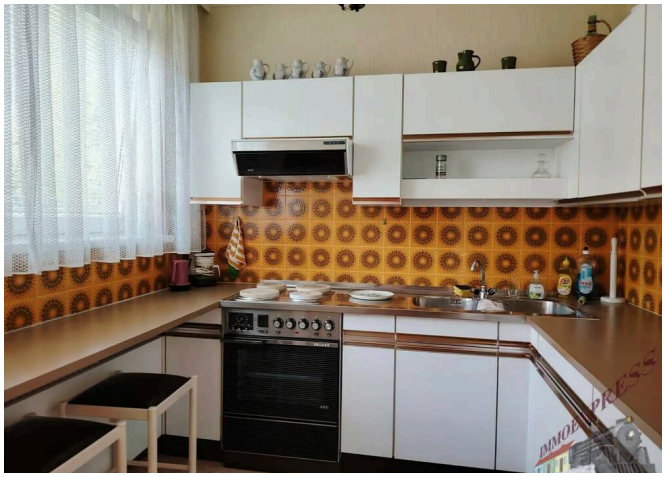
Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

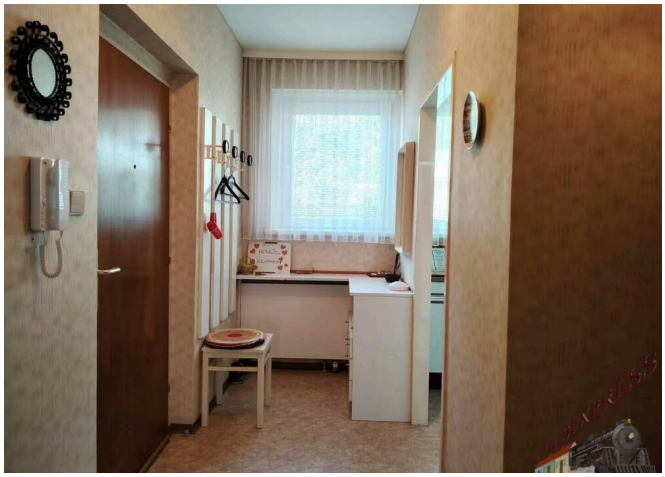
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN











AUSSTATTUNG

- Kabel/Sat-TV
- Keller
- vollerschlossen
- vollmöbliert

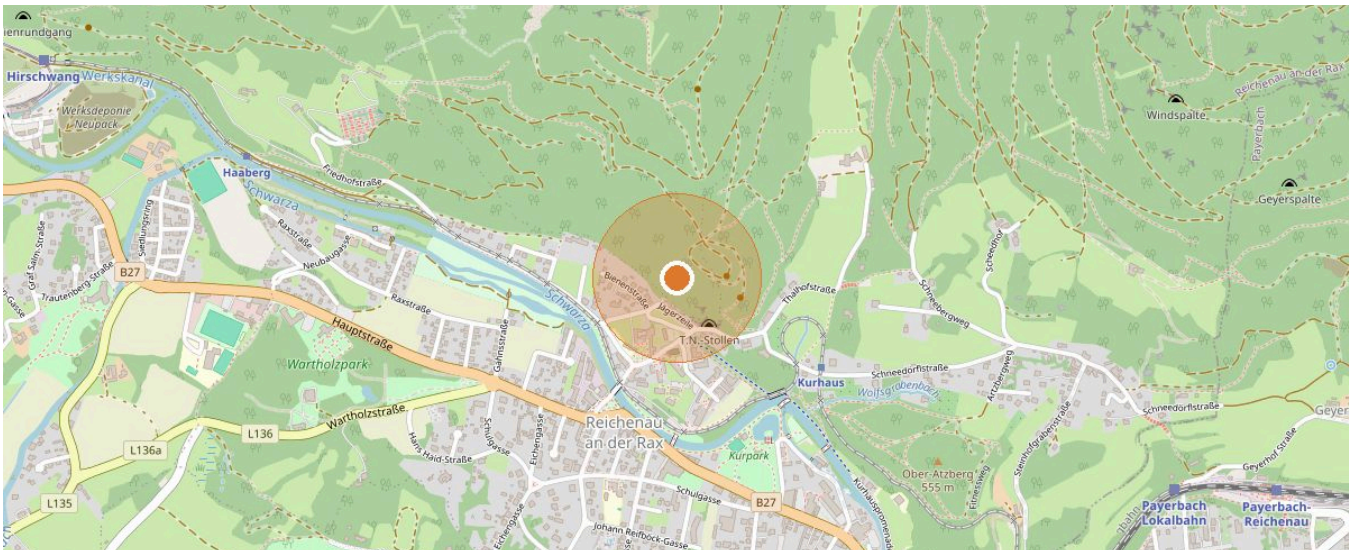
WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Fernwärme**
Bezirk	**Neunkirchen**
Lage	**Reichenau an der Rax**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**259,80 €**
Monatliche Heizkosten	**152,42 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**259,80 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**412,22 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**68 m²**

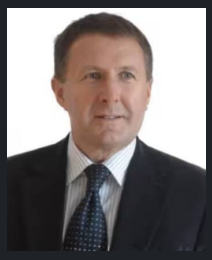
Separate WCs	**1**
Loggien	**1**
Loggiafläche	**5,5 m²**
Anzahl Stellplätze	**1**
Heizart	**Fernwärme**
Badausstattung	**Badewanne, Fenster**
Küche	**Komplett**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Fenster-Bemerkung	**2010**
Zustand	**Gepflegt**

Gesamtfläche	**74 m²**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2651 Reichenau an der Rax · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Helmut Schuster

Mobil: +43 676 37 91 738

E-Mail: h.schuster@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.