



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 127746

erstellt am : 09.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 129000€

Straße:

2842 Edlitz

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Matthias Kmetyko

Tel: +43 650 / 710 00 56

office@ibaustria.com

Wohnfläche: 63.09m<sup>2</sup>

## **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage - perfekt für Singles oder Paare!**



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Edlitz in Niederösterreich! Diese charmante Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und gemütliches Leben benötigen. Der Kaufpreis von 129.000,00 € macht diese Immobilie zu einer erschwinglichen und attraktiven Option für Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit einer Gesamtfläche von 63.09m<sup>2</sup> verfügt diese Wohnung über 2 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die großzügige Loggia lädt zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft ein. Die dazugehörige Garage sorgt für eine bequeme und sichere Unterbringung Ihres Fahrzeugs.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die für ein modernes und stilvolles Ambiente sorgen. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett verlegt, was für eine pflegeleichte und ansprechende Optik sorgt. Die Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente und kostengünstige Beheizung der Räumlichkeiten.

Das mit hochwertigen Fliesen und Armaturen ausgestattete Badezimmer bietet Ihnen somit eine komfortable Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen. Für Unterhaltung und Information ist bereits ein Kabel/Satelliten-TV Anschluss vorhanden. Der Fahrradraum ermöglicht es Ihnen, Ihr Fahrrad sicher und bequem zu verstauen. Als zusätzlicher Stauraum gehört ein großes Kellerabteil zur Wohnung.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle optimal gegeben, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Orte und Städte gelangen. Auch die Versorgung mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu einem Arzt, einer Schule, einem Kindergarten und einer Bäckerei gewährleistet.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und erfüllen Sie sich Ihren Traum von einer eigenen Wohnung in Edlitz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

#### Objektdaten:

Objekttyp: Eigentumswohnung

Baujahr: ca. 1990

Wohnfläche: ca. 63,09 m<sup>2</sup>

Zustand: sehr gut

Stockwerk: 1. Stock

Anzahl der Zimmer: 2,5

Anzahl Schlafzimmer: 1

Anzahl Badezimmer: 1 mit Dusche

Abstellraum/Schrankraum: 1

Anzahl WC: 1 extra begehbar

Kellerabteil: 1

Anzahl Loggia: 1

Garten: Gemeinschaftsgarten

Energieausweis: vorhanden

Böden: Laminat, Fliesen

Kein Lift

Verfügbar: ab August 2025

Garagenplatz: 1

Die Wohnhausanlage wurde von einem gemeinnützigen Bauträger errichtet. Bei einer Vermietung der Wohnung gelten daher die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Ein frei vereinbarter Mietzins ist daher nicht anwendbar.

Für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter

+43 650 / 710 00 56

zur Verfügung.  
Wir freuen uns auf Sie!

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.ibaustria.com](http://www.ibaustria.com)

Allgemeiner Hinweis:

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und/oder Dritten, welche mit Sorgfalt erhoben wurden. Diese sind unsererseits unverbürgt und ohne Gewähr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Firma Kmetyko Immobilientreuhand GmbH.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Herzlichen Dank für Ihr Verständnis!

Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;500m Krankenhaus &lt;5.000m Apotheke &lt;6.500m Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;1.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;3.000m Bäckerei &lt;1.000m Sonstige  
Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;3.000m Polizei  
&lt;3.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;2.500m Bahnhof  
&lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 63.09m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 62m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 129000€

Nebenkosten: 103.84€

## Kontaktinformationen

Vorname: Matthias

Nachname: Kmetyko

Tel.: +43 650 / 710 00 56

E-Mail: [office@ibaustria.com](mailto:office@ibaustria.com)