



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 186962

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 199000€

Straße:

2105 Unterrohrbach

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Sara Karasinski - Filipisky, BA

Tel:

office@noblesse-real.com

Wohnfläche: 52.16m²

Zwischen Korneuburg und Stockerau - Ruhig gelegene 2 Zimmer Wohnung mit Balkon und Parkplatz!



Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in Unterrohrbach (Leobendorf)

Grüne Ruhelage ? Balkon ? Abstellraum auf derselben Ebene ? nur 4 Parteien - 1 PKW Stellplatz im Freien

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung (ca.52,16m²) in einem Wohnhaus aus ca. 2012 gelangt ab sofort zum Verkauf. Ihr neues Zuhause befindet sich im Dachgeschoss (1.Stock ohne Lift) eines kleinen Wohnhauses mit lediglich vier Wohnungen und im mit einer Reihenanlage im hinteren

Bereich des Grundstückes. Es bietet sich damit ein besonders angenehmes, privates Wohngefühl.

Hier wohnen Sie ausserhalb des Großstadtrubels in einer kleinen idyllischen Ortschaft mit guter Anbindung an die umliegenden Großstädte (Stockerau, Korneuburg, Wien).

Raumaufteilung:

Zentraler Eingangsbereich

Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich und Zugang zum Ost-Balkon (hofseitig).

Schlafzimmer mit Einbauschränk der Firma Peter Max

Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken, Hochregal, Waschbeckenunterschrank und Waschmaschinenanschluss

Abstellraum (ca. 3,29m²) direkt anschliessend an die Wohnung (vom Gang begehbar)

Privater Parkplatz im Innenhof der Anlage

Ausstattung und Extras:

Beheizt wird mittels Hauszentralheizung (Pellets & Solar), Fahrradabstellraum, Fliesen im Bad, Vinylboden (ähnlich Laminat) in Holzoptik, Maßgefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer, hohe Dachschrägen, Einbauküche, Badmöblierung

Lage & Infrastruktur:

Sehr gute Busverbindungen nach Korneuburg und Stockerau
Schnelle Pkw-Anbindung nach Wien über die S2 oder die Donauuferautobahn (A22)
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten in Korneuburg oder Stockerau schnell erreichbar

Kosten:

Kaufpreis: ? 199.000,- (Optional besteht die Möglichkeit eine bestehende Wohnbauförderung zu übernehmen)

Aktuelle monatliche Vorschreibung inkl. Betriebskosten, Instandhaltung und UST (Wohnung und Parkplatz): ? 190,93

Derzeitiger Stand der Reparaturrücklage: ca. ? 31.534,-

Vermittlungsprovision: 3% des vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% UST

Nebenkosten Kauf:

- Grundwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises zuzüglich 20% UST
- Grundbucheintragung 1,1% des Kaufpreises zuzüglich 20% UST
- Kaufvertragserrichtung (je nach Treuhänder) ca. 2% des Kaufpreises zuzüglich 20% UST
- Im Falle einer Finanzierung fallen weitere Kosten für die Pfandrechtliche Absicherung an.

Kein Bild ersetzt den tatsächlichen Eindruck. Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Für Fragen oder eine Terminvereinbarung, erreichen Sie uns per Mail unter office@noblesse-real.com oder telefonisch unter:

- Frau Karasinski-Filipsky, BA +436607051331
- Frau DI Karasinski +436769252222

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Informationen aus den Unterlagen des Verkäufers stammen. Noblessereale Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Doppelmaklertätigkeit: JA

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt <2.000m Apotheke <3.500m Krankenhaus <6.000m Klinik

<7.000m Kinder < Schulen Schule <2.500m Kindergarten

<2.000m Universität <8.500m Nahversorgung Supermarkt <3.500m Bäckerei

<4.500m Sonstige Bank <2.000m Geldautomat <3.500m Post

<2.000m Polizei <3.500m Verkehr Bus <500m Autobahnanschluss

<3.000m Bahnhof <2.500m Flughafen <7.500m Angaben Entfernung Luftlinie /

Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 52.16m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 24m²

hwbklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 199000€

Nebenkosten: 114.2€

Kontaktinformationen

Vorname: Sara

Nachname: Karasinski - Filipisky, BA

E-Mail: office@noblesse-real.com