



## Freundliche, neu sanierte ETW mit Garten und Carport

Fabrikstraße 6, Niklasdorf



immobilienservice



Die sonnige, zentral gelegene Eigentumswohnung im Erdgeschoß verfügt über helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten und wurde im Jahr 2016 generalsaniert. Die neuen Josko Kunststoff-Fenster mit Rollläden und integriertem Insektenschutz sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Beheizt wird die Wohnung mittels eigener Gastherme über die Zentralheizung. Zwei Kellerabteile mit Strom und Licht bieten genügend Stauraum. Das zur Wohnung gehörige Carport, sowie der Gartenanteil zur alleinigen Nutzung komplettieren dieses Angebot!

**Unser Tipp: Nette Kleinwohnung - auch für Anleger ein interessantes Angebot!**

**Provision:** 3% zzgl. 20% MwSt.

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung

**Baujahr:** 1940

### Ansprechpartner

Robert Jungbauer Immobilienservice  
Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

Herr **Robert Jungbauer** 0664/16 10 168

Frau **Gabriele Kram** 0664/280 38 28



## 🔗 Flächen:

**Wohnfläche:** 50 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:** Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Essküche und Bad mit WC

**Zimmeranzahl:** 0

## 🔗 Ausstattung:

**Anschlüsse:** Gas, Wasser, Strom, Kanal,

**Böden:** Fliesen, Laminat,

**Geschoßanzahl:** 4,

**Heizung:** Gastherme,

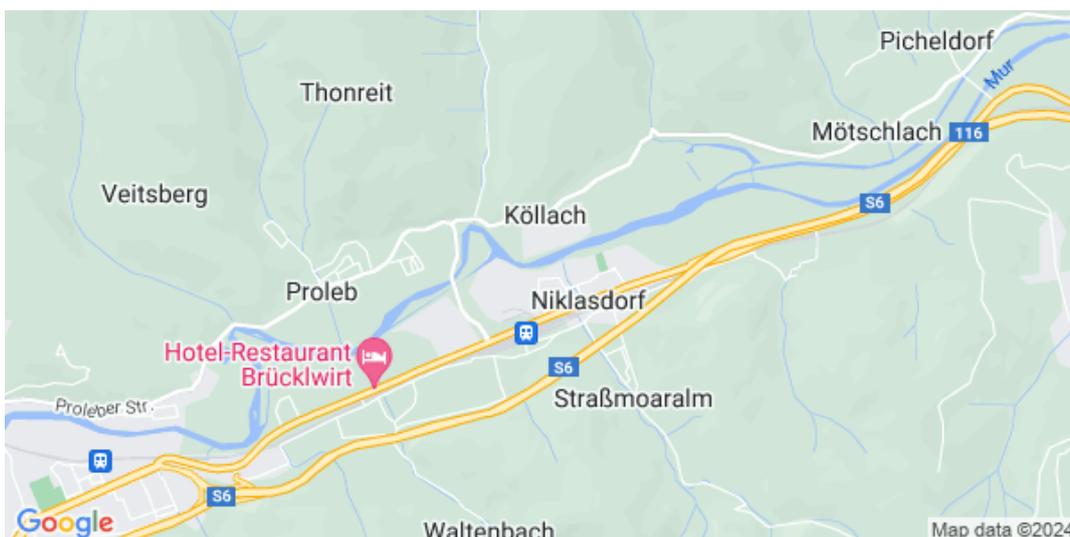
**Mobiliar:** Bad mit WC, Einbauküche, Schlafzimmer,

**Stockwerk:** Hochparterre,

**Zubehör:** Carport, Kellerabteil,

## 🔗 Lage:

**Infrastruktur:** Zentrale Lage in Niklasdorf. Das Zentrum ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.



☞ **Kaufpreis: € 73.000,00**

☞ **Monatliche Kosten: € 144,15**

€ 102,30 Betriebskosten zzgl. 10 % Ust.  
€ 31,62 Reparaturrücklage  
€ 10,23 10 % Ust.

☞ **Einmalige Nebenkosten:**

- 1. Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %
- 3. Kosten der Vertragserrichtung** und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- 4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 5. Bei erfolgreicher Vermittlung** 3% Vermittlungshonorar zuzüglich 20% Mehrwertsteuereeee

☞ **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 70 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. fGEE:

**Entsprechende angegebene  
Heizwärmebedarf - Klasse ist: C**



Die oben angeführten Daten in unserem Expose wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Es kann aber keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Interessent hat sich selbst vor Abschluss des Rechtsgeschäftes, durch eigene Besichtigung vom Objekt zu überzeugen. Angaben von Zahlen können geschätzt oder gerundet sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für weitere Fragen betreffend des Objektes, sowie für einen Besichtigungstermin, steht Ihnen Herr Jungbauer oder Frau Kram jederzeit gerne zur Verfügung. Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot die Entscheidung für das wunderschöne Objekt etwas erleichtert zu haben und freuen uns auf Ihren Anruf.