



---

## **4 Zimmer Eigentumswohnung**

In Höchst



Die 4 Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Hauses  
Im Dorf 13, in Höchst.  
Sie verfügt über ca. 93,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie 2 Carportabstellplätze  
und eine große Sonnenterrasse mit ca. 22,30 m<sup>2</sup>.

## Allgemeine Beschreibung:

Es handelt sich um eine Kleinwohnanlage, in ruhiger Lage. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse, ein Kellerabteil und zwei zugeordnete Carportplätzen.

Die Wohnanlage wurde nach uns vorliegenden Informationen im Jahr 2006-2007 gebaut.

Die Wohnanlage besteht aus einem Haus mit Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss.  
Die Kellerabteile befinden sich im 1. OG.  
Im Erdgeschoss befinden sich die Carports.

Allgemeine Räume wie Heizraum und Fahrradabstellraum sind vorhanden.  
Den Wohnungen im Erdgeschoss wurden Gartenanteile zugeordnet.

Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilien-Wohnhäusern und kleineren Wohnanlagen mit Dorfcharakter. Der Kindergarten, die Volksschule, Bushaltestelle, ein Gasthaus, sowie der ADEG Markt sind in zwei bis zehn Gehminuten erreichbar.

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Bau-Wohngebiet ausgewiesen.

## Kurze Beschreibung der Wohnung:

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand.

Eine aufwändige, helle Einbauküche mit Steinarbeitsplatte ist vorhanden.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.  
Die Wände wurden bis an die Decke verflies.

Ein separates Gäste-WC wurde bis zu einer Höhe von 1,60m gefliest.

Die Verglasung zwischen Terrasse und Wohnraum lässt die gesamte Wohnung hell und freundlich erstrahlen.  
Auf der großzügigen Sonnenterrasse wurden Steinplatten verlegt.

Die Bodenbeläge im Elternschlafzimmer, sowie in beiden Kinderzimmern wurden in Parkett ausgeführt.

Im Abstellraum befindet sich ein Anschluss für Waschmaschine und den Trockner, sowie die Haustechnik mit diversen Mengenzählern für Kalt-, Warmwasser und Wärmemenge.

Die Heizung erfolgt über ein Gaskondensationskessel, eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung sowie einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung.

Ein Lift ist nicht vorhanden.

### Wohnung Top W 6 :

Die Angaben über die Raummaße sind den Verkaufsunterlagen des Bauträgers entnommen und müssen nicht der tatsächlichen Wohnfläche entsprechen. Diese Angaben sind nur richtungsweisend.

Die 4 Zimmer - Wohnung im 2. Obergeschoss besteht aus folgenden Räumen:

Diele	8,20 m <sup>2</sup>
WC	2,30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	39,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,40 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12,40 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	10,10 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	12,50 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche      **93,40 m<sup>2</sup>****

### **Zubehör:**

Terrasse	22,30 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,30 m <sup>2</sup>
Carportabstellplatz Nr. 5 zu Top 6	
Carportabstellplatz Nr. 6 zu Top 6	

## Betriebskosten:

Nach den uns vorliegenden Informationen beträgt die monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung derzeit ca. € 257,00.  
Der Beitrag zur Rücklage (Reparaturfond) ist in der Vorauszahlung inbegriffen, dieser wird monatlich mit den Betriebskosten in Höhe von derzeit je € 44,80 von der Hausverwaltung vorgeschrieben.

Für die Abrechnung der Wärmemenge sowie zur Abrechnung des Verbrauches für Wasser und Warmwasser stehen Ablesegeräte zur Verfügung.

## Kaufpreis:

Wohnung TOP W6

mit ca. 93,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Terrasse, Abstellraum, Kellerabteil,  
2 Stk Autounterstellplatz

€ 330.000,--

## Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0 % Betreuung und Abwicklung  
durch Immobilienbüro (+ 20 % Mwst.)
- Vertragserrichtungskosten

Vergebührung ca. € 200,--

## Belastungen:

Im Grundbuch sind zwei Darlehen der Bank Austria Creditanstalt AG eingetragen. Dieses wird im Zuge der Abwicklung aus dem Kaufpreis abgedeckt und das Grundbuch hinsichtlich dieses Darlehens lastenfrei gestellt.

Ebenso ist ein Darlehen der Wohnbauförderung mit dem ausständigen Saldo von ca. € 80.000,-- eingetragen.  
Für eine eventuelle Übernahme der Wohnbauförderung ist es erforderlich, dass der Käufer im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien als Förderungswürdig gilt.

## Übernahme:

Der genaue Termin zur Übernahme der Wohnung wird im Zuge des Verkaufs abgeklärt.

## Anmerkung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.



