



**Gassner Immobilien**  
Kirchplatz 11, 6973 Höchst, Österreich

## **Sanierte 3-4 Zimmer Eigentumswohnung** **mit traumhaftem Ausblick**

Holderbaum 4, Höchst



Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss der Wohnanlage WEG Holderbaum 4, in Höchst.

## Beschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich in schöner und grenznaher Lage von Höchst. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilien-Wohnhäusern und kleineren Wohnanlagen.

Die Wohnanlage wurde, nach uns vorliegenden Informationen, im Jahr 1977 gebaut und besteht aus einem Haus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss.

Im Objekt ist kein Lift vorhanden.

Die 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über einen überdachten Balkon (nicht einsehbar), ein Kellerabteil sowie einen zugeordneten Carportplatz. Der Balkon wurde nachträglich erweitert.

Die Lage der Wohnung im 3. OG verschafft einen wunderschönen Ausblick.

Die Wohnung wurde ursprünglich als 4 Zimmer-Wohnung ausgeführt. Die Eigentümer haben nachträglich eine Wand herausgenommen um den Koch-/Wohn-/Essbereich großzügig zu gestalten. Das Einziehen einer Trennwand und somit die Rückstellung zur 4-Zimmer-Wohnung wäre problemlos möglich.

Die Wohnung ist mit einem Schwedenofen ausgestattet.

Alle Dinge des täglichen Lebens wie Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Schule, Kindergarten, Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz (Bus und Bahn), etc. befinden sich in weiterer Umgebung.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde in überwiegenden Teilbereichen neu saniert.

## Wohnung 10 (Wohnung Top 22 lt. Parifizierung):

(Angaben lt. Eigentümer)

Essen/Wohnen	ca. 28,30 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 12,92 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 17,39 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 10,77 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,75
WC	ca. 1,58 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche ca. 90,30 m<sup>2</sup>**

### Zubehör:

Balkon	ca. 19,00 m <sup>2</sup>
Keller	ca. 4,30 m <sup>2</sup>
Carportabstellplatz	

### Betriebskosten:

Die monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung beträgt derzeit für die Wohnung W22 und den Carportplatz € 190,71.

Die Reparaturfondvorschreibung für die Wohnung inkl. Carportplatz beträgt derzeit monatlich € 176,29 und wird von der Hausverwaltung zusätzlich zu den Betriebskosten vorgeschrieben.

Die monatliche Gesamtbelastung beträgt somit derzeit € 367,00.

Die Reparaturfond-Rücklage für die gesamte Hausgemeinschaft beträgt mit 31.12.2020 € 47.591,65.

### Kaufpreis:

Wohnung 10 (lt. Parifizierung Wohnung 22)  
Kellerabteil und  
Carportplatz

**€ 363.700,--**

### Nebenkosten:

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

### Anmerkung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Grundbuch:

Im Grundbuch ist ein Wohnungsgebrauchsrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen.

Das Grundbuch wird im Zuge des Verkaufs lastenfrei gestellt.

Übergabe:

Die Übergabe muss speziell abgeklärt werden.

**Gassner Immobilien**

Höchst, am 05.10.2021











