



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

## **Einladende 3 Zimmerwohnung mit Sonnenterrasse**

Obere Rüttenen 2, Höchst



Die schöne und helle 3 Zimmerwohnung befindet sich im 1.Obergeschoss des Hauses Obere Rüttenen 2 in Höchst.



## Allgem. Beschreibung:

Die Wohnanlage wurde nach uns vorliegenden Informationen im Jahr 2009 fertiggestellt und bezogen.

Die Wohnanlage besteht aus drei getrennten, nebeneinander liegenden Häusern mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, ist unterkellert und mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden.

Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilien-Wohnhäusern und kleineren Wohnanlagen mit Dorfcharakter. Der Kindergarten, die Volksschule, Bushaltestelle, sowie der ADEG-Markt sind in ca. 10 – 15 Gehminuten erreichbar.

## Wohnung Top 8:

Die helle 3 Zimmerwohnung präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die Wohnung umfasst zwei gemütliche Zimmer, ein Badezimmer und einen großzügigen und hellen Wohn-Essbereich.

Das Herzstück dieser 3 Zimmerwohnung bildet der offene Wohn-Essbereich, der mit einem Parkett ausgestattet ist, welcher dem Raum eine einladende Wärme verleiht. Die integrierte Küchenzeile verfügt über ein Cerankochfeld, ein Backrohr, einen Geschirrspüler, sowie einen Kühlschrank. Von hier aus erreichen Sie die vollständig überdachte Terrasse, die nach Süden ausgerichtet ist – der perfekte Ort, um die Sonnenstrahlen zu genießen und entspannte Momente im Freien zu erleben.

Die beiden Zimmer präsentieren sich mit einem Laminatboden. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Eckdusche, einem WC, einem Waschbecken und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet.



## Wohnung Top W 8 :

Die 3 Zimmerwohnung besteht aus folgenden Räumen:

*Die Angaben über die Raummaße sind den Planunterlagen entnommen und müssen nicht der tatsächlichen Wohnfläche entsprechen. Diese Angaben sind nur richtungsweisend.*

Schlafzimmer  
Wohnen/Essen/Kochen  
Eingang/Garderobe  
Badezimmer  
Zimmer

**Wohnnutzfläche ca. 66,19 m<sup>2</sup>**

### **Zubehör:**

Terrasse ca. 14,46 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 5,12 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenabstellplatz TP7

## Betriebskosten:

Die monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung beträgt für die Wohnung € 250,44, sowie € 12,58 für den Tiefgaragenabstellplatz.

Der Reparatur-Fond weist per 31.12.2021 einen Stand von € 40.592,32 auf.



### Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Wohnung Top W8,  
inkl. genanntem Zubehör beträgt:

**€ 345.000,-**

### Nebenkosten:

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

### Belastungen:

Im Grundbuch sind Belastungen eingetragen. Im Zuge des Verkaufs wird das Grundbuch lastenfrei gestellt.

### Übernahme:

Der exakte Termin der Übergabe wird im Zuge der Abwicklung besprochen.

### Anmerkung:

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

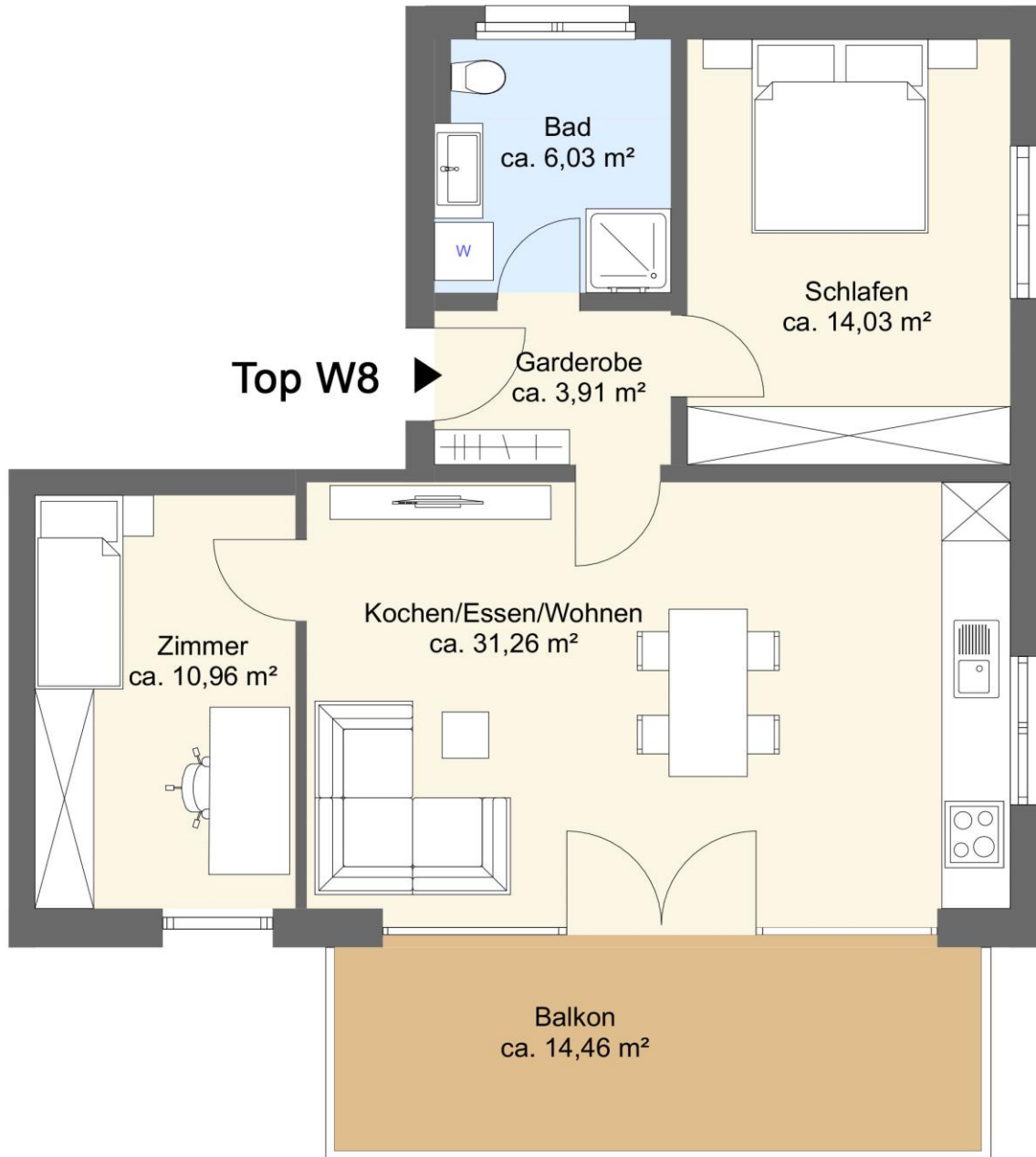
Höchst, im Jänner 2024



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



## Grundriss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.



## Eindrücke der Wohnung:















