

**Von privat: Wildschönau-Niederau
2-Zimmerwohnung für Selbstnutzer,
Studenten-Eltern oder Kapitalanleger –
Preis 260.000 Euro**

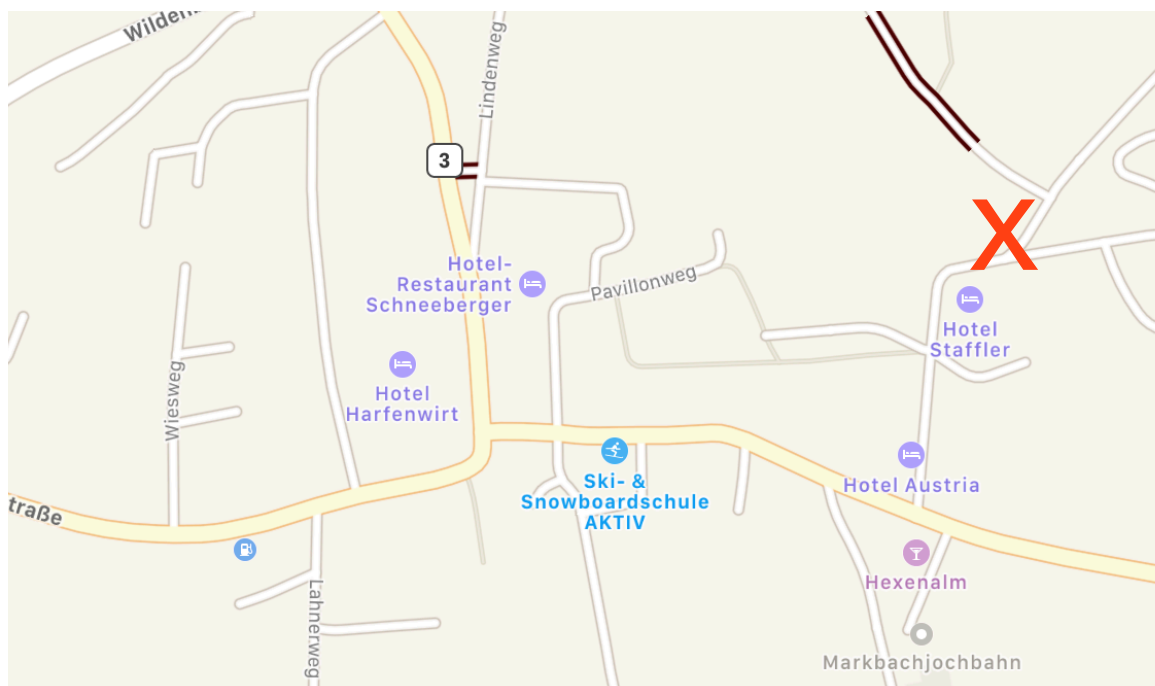


Niederau ein Ortsteil der Wildschönau super gelegen und zugleich wunderbar ruhig: 2 Zimmer-Appartment, 55 qm teilmöbiliert, in Hochparterre, großer Balkon ins Grüne und ein Balkon mit herrlicher Morgensonne, neues Badezimmer mit begehbare Dusche, Stellplatz im freien im Wert von 10000 Euro im Preis inkl. Das Objekt ist zur Zeit vermietet. Mindestpreis 260.000 Euro inkl. Auto-Stellplatz. **Kontakt:** a1.915169921@a1.net

Die perfekte Wohnung für anspruchsvolle Singles und Paare.
Nur 350 Meter vom Skilift entfernt. Niederau liegt auf einer Hochebene
von 800 Meter und ist ein perfektes Erholungsgebiet für
Wanderbegeisterte, Skiläufer und Langläufer.



Die Wohnung liegt in einer Nebenstraße, 200 Meter von der Hauptstraße
entfernt.



...ein voll ausgestattetes (fast) Erstbezug-Feeling. Sämtliche Böden, Wände, Küchenmöbel und -Geräte sind auf dem neusten Stand. Die Möbel (Essecke, Bauernschrank) können ohne Aufpreis mit übergeben



und damit sofort in die Eigen-Nutzung übernommen werden. – Sie brauchen nur noch einziehen!

Perfekt für Selbstnutzer, Studenten-Eltern oder Kapitalanleger

Durch die ruhige und naturverbundene Lage ist die Wohnung perfekt geeignet für:

Selbstnutzer

Anspruchsvolle Singles und Paare finden hier ihr perfekt gelegenes Landdomizil zu ihrer Wohnung/Haus in der Großstadt.

Studenten-Eltern

Ihr Kind möchte in Ruhe lernen bzw. studieren, eine Ausbildung machen

oder bei einer neuen Arbeitsstelle anfangen? Dann gibt es kaum einen besseren und sicheren Start in dieses Abenteuer mit einer bezugsfertigen Wohnung als Basis.

Kapitalanleger

Die Wohnung ist zugleich auch ein interessantes Anlagemodell. Die Wohnung ist vermietet und bringt eine brutto Miete von 750 Euro, welches eher im unteren Bereich liegt.

Allgemeine Informationen

Gebäudebaujahr: 1972

Nebenkosten:

Hausgeld: ca. 220,- Euro

inkl. Rücklagenbildung: 32,60

inkl. Heizung/Warmwasser: ca. 42,40

inkl. Müll: 4,40

inkl. Hausreinigung/Winterdienst: ca. 23,00

Zustand des Hauses & Sanierungsstand

Das Gebäude besteht aus 12 Wohneinheiten. Die Wohnung befindet sich in Hochparterre und ist Nord-ostseitig ausgerichtet. Die Liegenschaft ist in einem guten Zustand.

Das Haus wurde 1999 umgebaut und generalsaniert. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt ca. 55 qm und besteht aus Vorraum, Bad/WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und einem Schlafzimmer und zwei Balkone. Der Parkplatz befindet sich seitlich am Haus im Freien. Ein eigenes, absperrbares Kellerabteil ist im Preis inbegriffen.



Alleinstellungsmerkmale

Lage, Lage, Lage: nur 250 Meter vom geographischen Zentrum entfernt. Die Liftanlagen sind nach einigen Metern gut zu erreichen (350 Meter). Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Apotheke, Bank und Bioladen, Ärzte) für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Hotels, Pensionen und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe.

Busverbindungen in die zahlreichen Ortsteile der Wildschönau sind gegeben. Im Winter gibt es einen Busshuttelservice der alle Liftstationen in der Wildschönau miteinander verbindet.





Balkon mit Blick ins Grüne.



Neue Fenster: Balkontür und Fenster wurden im März 2023 erneuert: bester für das Haus-Baujahr erlaubte cw-Energiewert:



Küche: Ausgestattet mit Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach. Die Küche wurde 2016 neu eingebaut.



Badezimmer: Elegant mit weißen, und pergamon Duscholux Pan-ElLEN ausgestattet. Begehbare Dusche, Glasabtrennung, Armaturen von Grohe, Waschmaschine-Anschluß, Hänge-WC, Bodenfliesen Enger Wood. Das Badezimmer wurde 2023 neu gestaltet.



Verkaufs-Modalitäten



Die Wohnung ist mit keiner Grundschuld belegt und wurde derzeit von den Eigentümern renoviert. Sie wird zum Herbst 2025 verkauft und je nach Vereinbarung schlüsselfertig wie beschrieben (ohne Aufpreis) übergeben. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Ein Notars-/Übergabetermin wäre zum Jahreswechsel möglich.

Der Verkauf erfolgt von privat an privat ohne Makler und wird über ein Notar-Anderkonto abgewickelt.

Der Mindestpreis liegt bei 260000 € incl. Stellplatz.

Bitte nehmen Sie bei Interesse zunächst per E-Mail

a1.915169921@a1.net Kontakt auf und nennen in Ihrem Anschreiben auch Ihren Namen und Ihre Adresse. Wir setzen uns dann umgehend mit Ihnen in Verbindung.

