

Perfekte Starterwohnung in Gramastetten, Schmiedberg! 53 m<sup>2</sup> WNFL, 2 Zimmer, Parkplatz, Gemeinschaftsgarten!



LAGE

**Ort:** Gramastetten  
**Straße:** Schmiedberg 22

PREISE

**Preis:** € 148.000,00  
**Heizkosten:** € 74,89  
**Betriebskosten:** € 156,02  
**Provision:** 3 % vom Kaufpreis + 20 % MWST

FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 52,99 m<sup>2</sup>

DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab Jänner 2025  
**Baujahr:** 1969  
**Stellplätze:** 1  
**Freiplatz:**  
**Abstellraum:** ja  
**Einbauküche:** ja  
**Teilmöbliert:** ja  
**Keller:** ja  
**Isolierfenster:** ja  
**Heizung:** Zentralheizung  
**Befuerung:** Gas  
**Heizwärmebedarf:** 194 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 2,02  
**Gartennutzung:** ja

Perfekte Starterwohnung in Gramastetten, Schmiedberg 22! Die Wohnung (Baujahr 1969) befindet sich im Hochparterre und wurde 2010 generalsaniert (Elektrik, Bad/WC komplett, Küche, Türen, teilw. Böden). Die 3 Fenster wurden 2022 erneuert sowie 3 Rollläden und 2 Insektenschutzgitter angebracht. Ebenso wurde 2022 das Dach komplett saniert. Ein fix zugeteilter Parkplatz ist im Kaufpreis enthalten und im Grundbuch eingetragen. Der großzügige, trockene Keller bietet viel Stauraum!

Die Wohnung ist bis Ende 2024 befristet vermietet. Ein großzügiger Gemeinschaftsgarten steht den Hausbewohnern zusätzlich zur Verfügung! Sehr ruhige, sonnige und zentrale Lage!



**Gerlinde Lanzerstorfer**

**Geschäftsführerin**

📞 0676 / 5480519

🌐 <http://www.donau-immobilien.at>

✉ [lanzerstorfer@donau-immobilien.at](mailto:lanzerstorfer@donau-immobilien.at)







