

Entzückende 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Kamin in absoluter Ruhelage



Loggia (süd-westlich ausgerichtet)

Objektnummer: 4685

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,62 m ²
Nutzfläche:	93,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	151,31 €
USt.:	18,75 €
Provisionsangabe:	

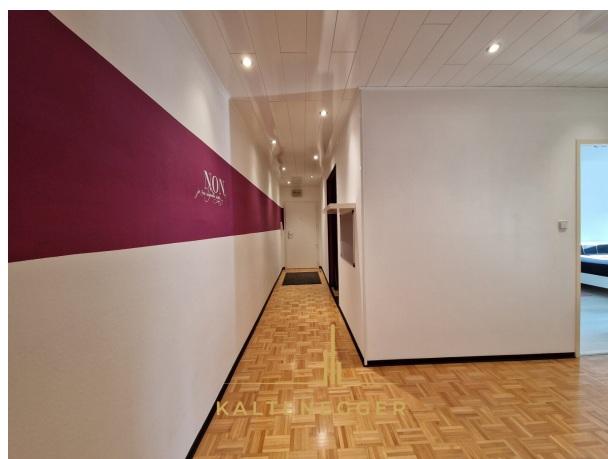
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

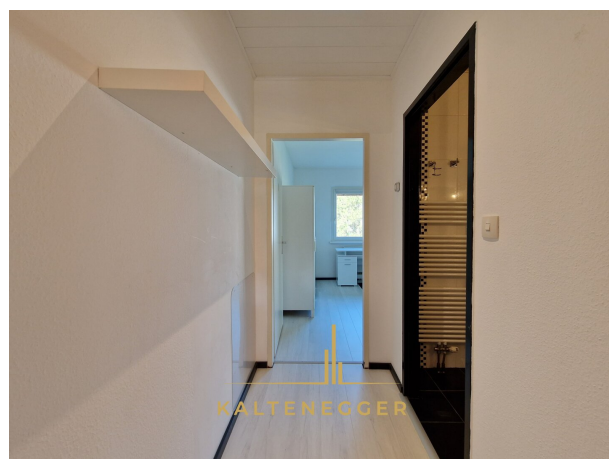


Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3





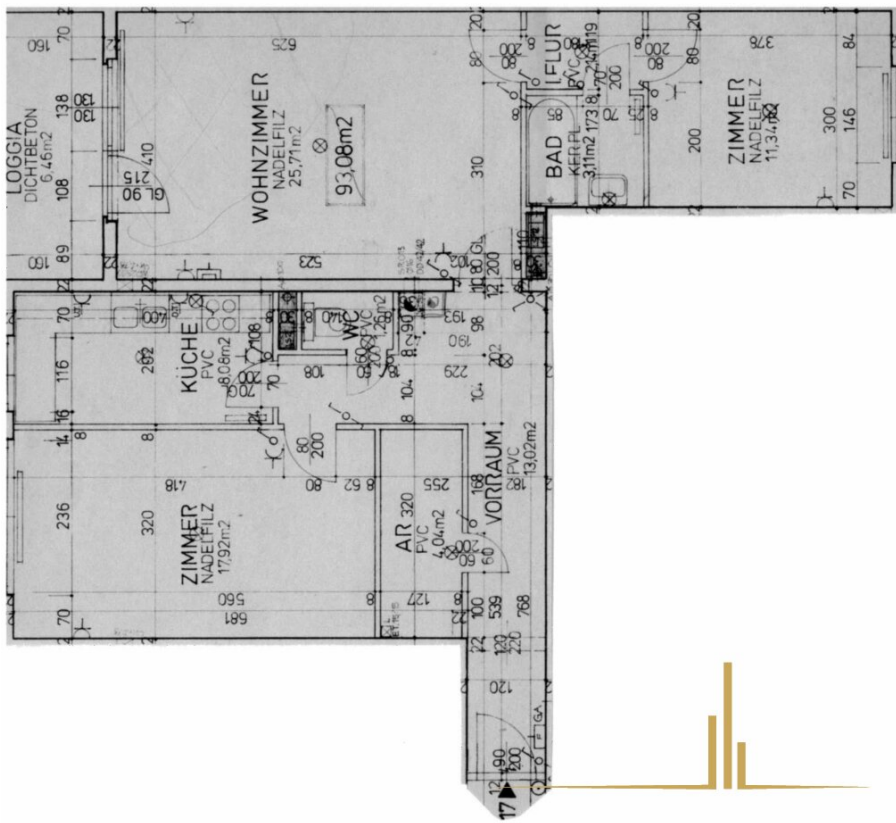












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne ca. 86,62 m² große Eigentumswohnung in der idyllischen Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel bietet neben einer südwestseitig ausgerichteten Loggia, die einen atemberaubenden Ausblick auf den Bach, sowie die begrünte Natur ermöglicht, auch einen Kachelofen für gemütliche warme Stunden im Wohnzimmer.

Eine Besonderheit: Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Kombination aus Natur pur und Stadtfeeling ist gegeben.

Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 13,02 m²
- Abstellraum ca. 4,04 m²
- Zimmer ca. 17,92 m²
- Küche ca. 8,08 m²
- WC ca. 1,26 m²
- Wohnzimmer ca. 25,71 m² plus Loggia ca. 6,46 m²
- Flur ca. 2,14 m²
- Badezimmer ca. 3,11 m²
- Schrankraum/Büro ca. 11,34 m²

plus Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 86,62 m² plus einer Loggia von ca. 6,46 m². -Die **Nutzfläche** beträgt somit ca. 93,08 m².

Die **Küche** ist mit einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank, einem Ofen, einem Elektroherd, einer Umluft, einer Mikrowelle sowie 2 Spülbecken ausgestattet. Ein Tiefkühler befindet sich im versteckbaren Abstellraum im Vorzimmer.

Im **Badezimmer** befindet sich eine Dusche, ein Waschbecken sowie eine Waschmaschine.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** des aus **Ziegel** erbauten Hauses und wurde ca. 1980 fertig gestellt.

Die Räume sind entweder mit einem **Parkettboden** oder **Fliesen** oder einem **Laminatboden** ausgestattet.

Die **Loggia** befindet sich in südwestlicher Richtung und garantiert atemberaubende Sonnenuntergänge.

Besonderheiten der Wohnung:

- **Außenrollos** beim Schlafzimmerfenster
- **Kachelofen** im Wohnzimmer
- **Parkettböden, Laminatböden** und/oder **Fliesen**
- **Parkplatz im Innenhof**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum**
- **Waschküche**
- **Keller**

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2025:

€ 98,42	Reparaturrücklage
€ 36,15	Verwaltung
€ 151,31	Betriebskosten
€ 119,78	Heizung
€ 79,85	Warmwasser
€ 50,69	USt.
€ 536,20	Summe

Der aktuelle Stand vom 31.05.2024 der angesparten **Reparaturrücklage** beträgt € 64.978,91.

Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis **07.04.2024**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

D: HWB-Ref,SK: **130,5 kWh/m²a; D:** fGEE: **1,78**

Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Die idyllische Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel ist eine Stadt im niederösterreichischen Weinviertel. Sie liegt im Süden des Bezirks Mistelbach, unweit der Bundeshauptstadt Wien.

Nahversorgungsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Regionalität, Frische, Vielfalt, Flair und Qualität- dafür steht der **Wochenmarkt** jeden Freitag von 14:00 - 19:00 Uhr am Hauptplatz in Wolkersdorf!

Heurigen, Gasthäuser und Weingüter befinden sich unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Ob gemeinsame sportliche Aktivitäten, Konzerte oder Ausstellungen- Wolkersdorf hat ein eigenes Schwimmbad und eine Kunsteislaufbahn und bietet von Sport bis Kultur jede Menge.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Ein Kindergarten und eine Schule sind zu Fuß gut erreichbar.

Ein **Parkplatz** im Innenhof ist im Kaufpreis inklusive.

Trotz Idylle im Grünen, erreicht man zügig die **Autobahn A5**.

Die **Schnellbahnstation** Wolkersdorf ist ca. 5 Gehminuten entfernt, in nur ca. 22 Fahrminuten erreicht man den Bahnhof Wien Floridsdorf.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer:in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.