

**ERSTBEZÜGE I ~13 Minuten von Wien I schlüsselfertig I  
Luftwärmepumpe I Stellplätze I Bahnhofsnähe**



**Objektnummer: 15636**

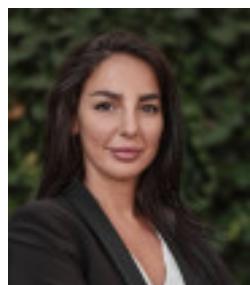
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

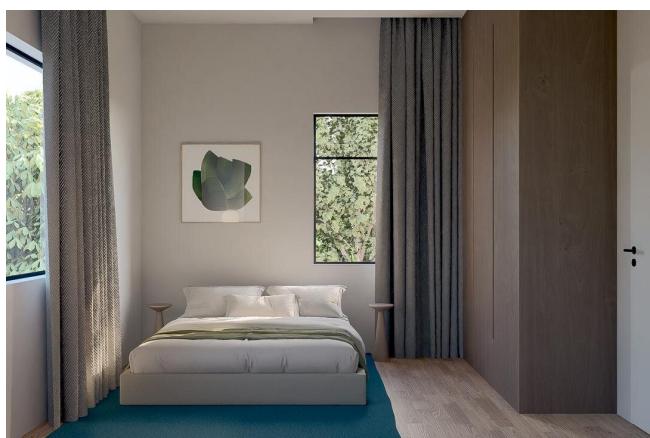
## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30







**Alexander Ringsmuth  
IMMOBILIEN**

TOP 1, Erdgeschoss

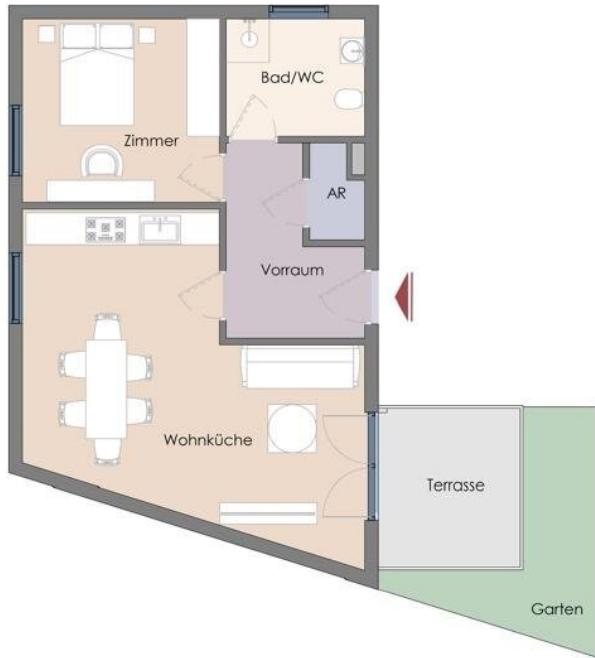
Wohnfläche	54.82 m <sup>2</sup>
Terrasse	7.50 m <sup>2</sup>
Garten	8.24 m <sup>2</sup>
1 Vorraum	6.91 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	28.89 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	12.06 m <sup>2</sup>
4 Bad/WC	5.33 m <sup>2</sup>
5 Abstellraum	1.63 m <sup>2</sup>





TOP 1 , Erdgeschoss

Wohnfläche	54.82 m <sup>2</sup>
Terrasse	7.50 m <sup>2</sup>
Garten	8.24 m <sup>2</sup>
1 Vorraum	6.91 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	28.89 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	12.06 m <sup>2</sup>
4 Bad/WC	5.33 m <sup>2</sup>
5 Abstellraum	1.63 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

**Wolkersdorf oder auch -das Tor zum Weinviertel- gilt aufgrund der richtigen **Mischung aus Stadt und Land** als eine **beliebte Kleinstadt, um neue Wurzeln zu schlagen**.**

Inmitten von Wolkersdorf umgeben von einer **attraktiven Infrastruktur** und **direkten Anbindung nach Wien** entsteht ein **Neubauprojekt bestehend aus 7 Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmer** und Wohnflächen **zwischen 39 und 55m<sup>2</sup>**.

Aufgrund der **attraktiven Lage, der modernen Ausstattung** sowie der **äußerst ansprechenden Grundrisse** eignen sich die Wohnungen **neben der Eigennutzung, auch ideal für die Vermietung** und stellen eine **zukunftsorientierte Wertanlage** dar.

## Die Details im Überblick:

- Erstbezug
- 1 bis 3 Zimmer
- Wohnflächen ab ca. 39m<sup>2</sup> bis ca. 55m<sup>2</sup>
- jede Einheit hat eine eigene Freifläche
- schlüsselfertige Ausführung
- Echtholzparkettboden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster

- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- Stellplätze
- geplante Fertigstellung: voraussichtlich Anfang 2026

Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Projekt-Realisierung zu geringfügigen Abweichungen bei der Ausstattung kommen kann.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug!

### Die Einheiten im Überblick:

- **Top 1:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,82m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 15,74m<sup>2</sup>; 299.000,-- Euro
- **Top 2:** EG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 18,72m<sup>2</sup>; 279.000,-- Euro
- **Top 3:** OG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 279.000,-- Euro
- **Top 4:** OG: 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 2,05m<sup>2</sup>; 209.000,-- Euro
- **Top 5:** OG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 289.000,-- Euro
- **Top 6:** DG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 57,25m<sup>2</sup>; 289.000,-- Euro

- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 299.000,-- Euro

Zu jeder Wohneinheit wird zusätzlich ein **KFZ-Stellplatz** um 10.000,-- Euro mitverkauft.

### **Die Lage:**

**Wolkersdorf:** Eine moderne Kleinstadt, die für jeden etwas zu bieten hat! Jung und alt, Weinliebhaber, Sportbegeisterte oder auch Ruhesuchende - hier ist für jeden etwas dabei.

Das Stadtzentrum bietet ein **einladendes und vielfältiges Gastronomieangebot** sowie viele **Einkaufsmöglichkeiten**. Verschiedenste **Themenmärkte** und **Veranstaltungen** am Hauptplatz sorgen für die richtige Unterhaltung!

Das **Sommerbad, ein Eislaufplatz sowie angenehme Radwege und frei zugängliche Sport- und Freizeitanlagen** bieten jede Menge Freizeitspaß!

Wolkersdorf zeichnet sich mit einer **tollen Infrastruktur** und der **Nähe zu Wien** sowie seiner **guten Erreichbarkeit** aus! So sind Sie in nur **ca. 13 Autominuten bereits in Wien!**

Wien: ca. 13 Autominuten

Bahnhof Wolkersdorf: ca. 400m

Penny: ca. 300m

Hofer: ca. 500m

Billa: ca. 750m

Spar: ca. 750m

Kindergarten: ca. 24m und 400m

Volksschule: ca. 700m

Mittelschule: ca. 850m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

## **Top 1**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 54,82 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- Wohnküche mit Ausgang in den Garten
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Abstellraum

Wir weisen darauf hin, dass die Visualisierungen teilweise auch jene der anderen Wohnungen im Haus sind.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Klinik <1.000m  
Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap