

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



**Objektnummer: 15649**

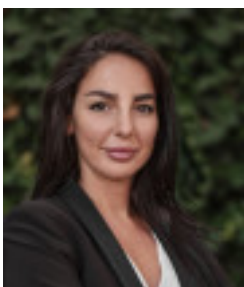
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## 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>                   | 54,93 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 58,57 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,70                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.763,53 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

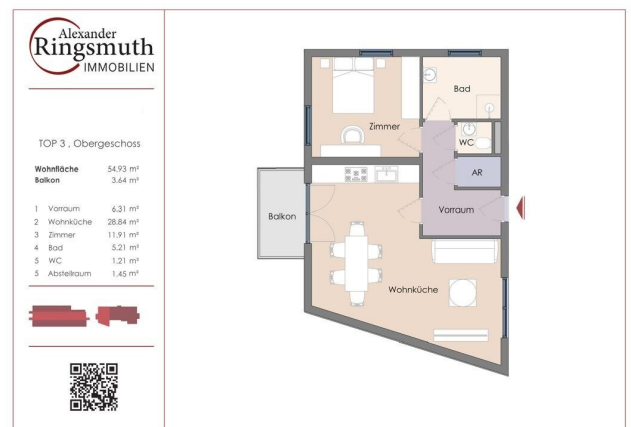
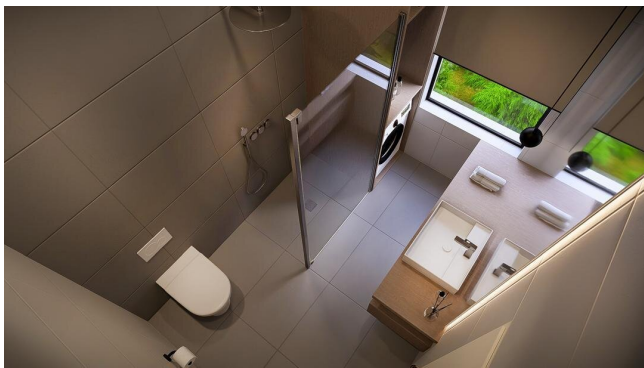
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien











TOP 3 , Obergeschoss

**Wohnfläche** 54.93 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 3.64 m<sup>2</sup>

|   |             |                      |
|---|-------------|----------------------|
| 1 | Vorraum     | 6.31 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche   | 28.84 m <sup>2</sup> |
| 3 | Zimmer      | 11.91 m <sup>2</sup> |
| 4 | Bad         | 5.21 m <sup>2</sup>  |
| 5 | WC          | 1.21 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Abstellraum | 1.45 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 55m²**.

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. 39m² bis ca. 55m²
- 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. 54,82m²; Garten + Terrasse: ca. 15,74m²; 299.000,-- Euro
- **Top 2:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m²; Garten + Terrasse: ca. 18,72m²; 279.000,-- Euro
- **Top 3:** OG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m²; Balkon: ca. 3,64m²; 279.000,-- Euro
- **Top 4:** OG; 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m²; Balkon: ca. 2,05m²; 209.000,-- Euro
- **Top 5:** OG; 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m²; Balkon: ca. 3,64m²; 289.000,-- Euro
- **Top 6:** DG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m²; Terrasse: ca. 57,25m²; 289.000,-- Euro



- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m²; Balkon: ca. 3,64m²; 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Top 3**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 54,93 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum mit Platz für Vorzimmermöbel
- Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken

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](http://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