ERSTBEZÜGE I ~13 Minuten von Wien I schlüssel- oder belagsfertig I Luftwärmepumpe I Stellplätze I Bahnhofsnähe

Objektnummer: 15673

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,70 m²
Nutzfläche:	67,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	266.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

TOP 2 , Erdgeschoss

Wohnfläche	48.70 m²
Terrasse	13.00 m²
Garten	5.72 m²

1	Vorraum	4,57 m²
2	Wohnküche	25,63 m²
3	Zimmer	10,81 m²
4	Bad	3,54 m²
5	WC	1,56 m²

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

TOP 2 , Erdgeschoss

Wohnfläche	48.70 m²
Terrasse	13.00 m²
Garten	5.72 m²

1	Vorraum	4.57 m²
2	Wohnküche	25.63 m²
3	Zimmer	10.81 m²
4	Bad	3.54 m²
5	WC	1.56 m²

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, auch belagsfertige Übernahme möglich
- Echtholzparkettboden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster

- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- Stellplätze
- Möglichkeit individuelle Ausstattungs-Wünsche gegen Aufpreis auszuführen
- geplante Fertigstellung: voraussichtlich im Sommer 2025

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

Die Einheiten im Überblick:

Kaufpreise für die **belagsfertige Ausführung:**

- **Top 1:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,82m²; Garten + Terrasse: ca. 15,74m²; 294.000,-- Euro
- **Top 2:** EG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m²; Garten + Terrasse: ca. 18,72m²; 266.000,-- Euro
- **Top 3:** OG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m²; Balkon: ca. 3,64m²; 267.000,-- Euro
- **Top 4:** OG: 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m²; Balkon: ca. 2,05m²; 203.000,-- Euro
- **Top 5:** OG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m²; Balkon: ca. 3,64m²; 277.000,-- Euro

- **Top 6:** DG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m²; Terrasse: ca. 57,25m²; 267.000,-- Euro

- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m²; Balkon: ca. 3,64m²; 296.200,-- Euro

Kaufpreise für die **schlüsselfertige Ausführung:**

- **Top 1:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,82m²; Garten + Terrasse: ca. 15,74m²; 319.000,-- Euro

- **Top 2:** EG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m²; Garten + Terrasse: ca. 18,72m²; 289.000,-- Euro

- **Top 3:** OG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m²; Balkon: ca. 3,64m²; 289.000,-- Euro

- **Top 4:** OG: 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m²; Balkon: ca. 2,05m²; 219.000,-- Euro

- **Top 5:** OG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m²; Balkon: ca. 3,64m²; 299.000,-- Euro

- **Top 6:** DG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m²; Terrasse: ca. 57,25m²; 299.000,-- Euro

- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m²; Balkon: ca. 3,64m²; 319.000,-- 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 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 2

Auf einer **Wohnfläche von ca. 48,70 m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum, aus welchem die Wohnküche, das Bad und das WC separat begangen werden können
- Wohnküche mit Ausgang in den Garten
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- separates WC mit Handwaschbecken

Der Kaufpreis für die belagsfertige Ausführung beläuft sich auf 266.000,-- Euro.

Der Kaufpreis für die schlüsselfertige Ausführung beläuft sich auf 289.000,-- Euro.

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 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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