

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



Wohnküche

**Objektnummer: 15686**

**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>	51,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</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>	267.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.454,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

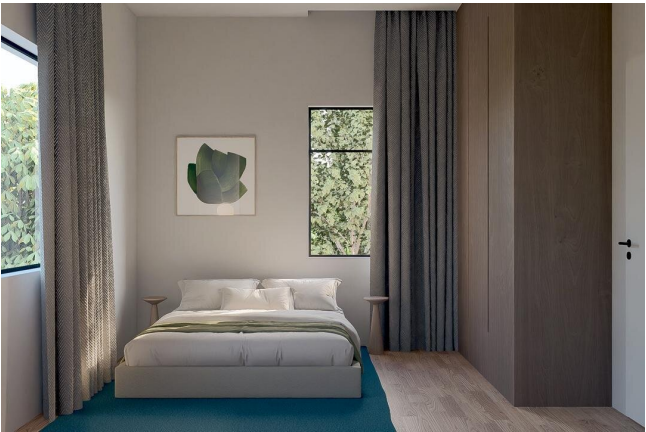
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien







**Alexander Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

TOP 6, Dachgeschoss

Wohnfläche	53.54 m <sup>2</sup>
Terrasse	57.25 m <sup>2</sup>

1 Vorraum	2.53 m <sup>2</sup>
2 Wohnküche	25.66 m <sup>2</sup>
3 Zimmer	14.53 m <sup>2</sup>
4 WC	2.02 m <sup>2</sup>
5 Bad	7.16 m <sup>2</sup>

The floor plan diagram shows a large terrace on the left, an entrance (Vorraum) leading to a living area (Wohnküche), a bedroom (Zimmer), a bathroom (Bad), and a toilet (WC). The layout is compact and efficient, utilizing the available space on the rooftop level.

TOP 6 , Dachgeschoss

**Wohnfläche** 51.54 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 57.25 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	2.53 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	25.66 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	14.53 m <sup>2</sup>
4	WC	2.02 m <sup>2</sup>
5	Bad	7.16 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, 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. 54,82m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 15,74m<sup>2</sup>; 294.000,-- Euro
- **Top 2:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 18,72m<sup>2</sup>; 266.000,-- Euro
- **Top 3:** OG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 267.000,-- Euro
- **Top 4:** OG; 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 2,05m<sup>2</sup>; 203.000,-- Euro
- **Top 5:** OG; 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 277.000,-- Euro



- **Top 6:** DG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 57,25m<sup>2</sup>; 267.000,-- Euro
- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 296.200,-- Euro

Kaufpreise für die **schlüsselfertige Ausführung:**

- **Top 1:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,82m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 15,74m<sup>2</sup>; 319.000,-- Euro
- **Top 2:** EG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 18,72m<sup>2</sup>; 289.000,-- Euro
- **Top 3:** OG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 289.000,-- Euro
- **Top 4:** OG: 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 2,05m<sup>2</sup>; 219.000,-- Euro
- **Top 5:** OG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 299.000,-- Euro
- **Top 6:** DG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 57,25m<sup>2</sup>; 299.000,-- Euro
- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 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](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Top 6**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 51,54 m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum
- lichterfüllte Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 57m<sup>2</sup> große Terrasse
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit der Möglichkeit für Dusche und Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken-Anschluss

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](http://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