

## **Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Mannswörth – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 13784**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2320 Mannswörth
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,13 €
<b>Heizkosten:</b>	123,15 €
<b>USt.:</b>	38,21 €

## Ihr Ansprechpartner

**Franco Kaurinovic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H +43 660 816 40 52  
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Mannswörth, Niederösterreich! Diese gepflegte Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort in einer ruhigen Umgebung, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens genießen.

Die Wohnung teilt sich auf drei helle und freundliche Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten. Ob als gemütliches Zuhause für eine kleine Familie, als modernes Arbeits- und Lebensumfeld oder als stilvolle Wohnung für Paare – diese Immobilie erfüllt alle Wünsche.

Besonders hervorzuheben ist der einladende Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Grünblick genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier in der warmen Jahreszeit entspannen, die frische Luft genießen und den Ausblick auf die umliegende Natur auf sich wirken lassen.

Die Wohnung ist mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet und die Kosten hierfür sind bereits in den Betriebskosten inkludiert. Die Einbauküche bietet Ihnen nicht nur ausreichend Stauraum, sondern auch die Möglichkeit, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet, ideal für entspannende Stunden nach einem langen Tag. Für zusätzlichen Komfort sorgen sowohl außenliegender als auch innenliegender Sonnenschutz, die Ihnen die Möglichkeit geben, die Lichtverhältnisse in der Wohnung nach Ihren Wünschen zu regulieren. Die öffentbaren Fenster garantieren Ihnen eine optimale Belüftung und frische Luft zu jeder Tageszeit.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Mit einem Bus in unmittelbarer Nähe und einem schnellen Autobahnanschluss sind Sie bestens vernetzt und gelangen problemlos in die umliegenden Städte und Regionen. Für Familien ist die Lage ebenfalls ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Bildung für Ihre Kinder gewährleisten. Außerdem sind Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar, sodass Sie Ihren täglichen Bedarf bequem decken können.

Diese Wohnung in Mannswörth ist nicht nur ein attraktives Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und den zahlreichen Möglichkeiten begeistern, die Ihnen dieses Zuhause bietet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <7.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap