

## **4 Zimmer Altbaueigentumswohnung in wundervoller Grünlage nahe Baden**



**Objektnummer: 247469609**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2602 Blumau-Neurißhof           |
| <b>Baujahr:</b>          | 1916                            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 173,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 194,88 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Keller:</b>           | 17,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 188,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 349.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 335,10 €                        |
| <b>USt.:</b>             | 33,51 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



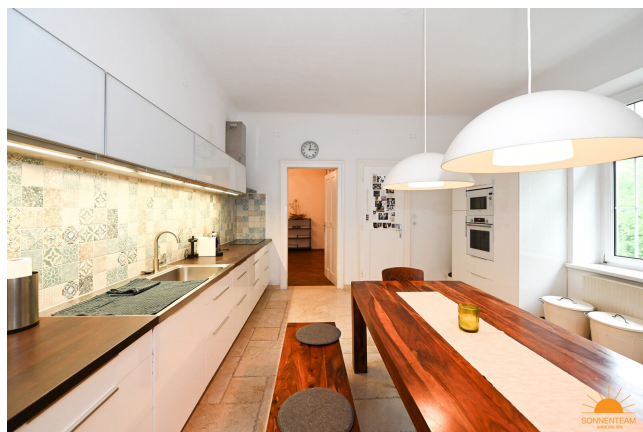
**Margit Gludovatz**

Sonnenteam Immobilien  
Johann Strauß-Gasse 6  
2542 Kottingbrunn











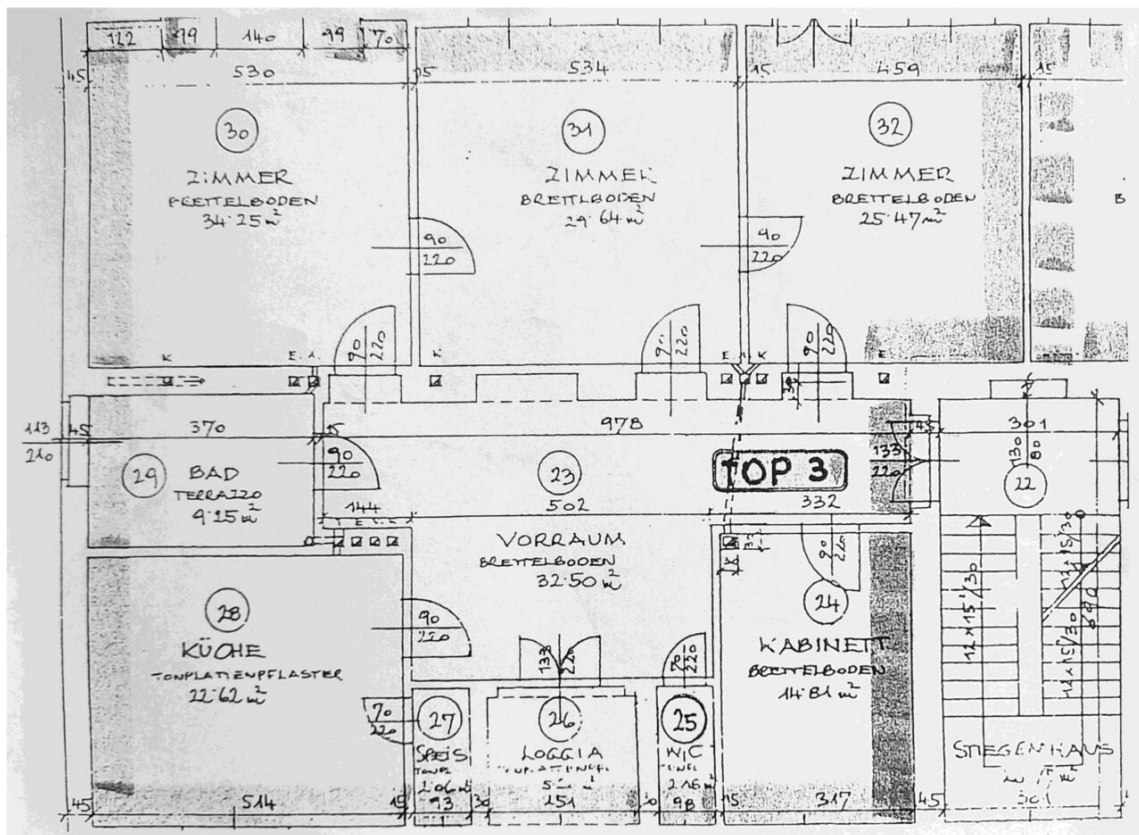












## Objektbeschreibung

**Sie träumen von großzügigem Wohnraum, viel Grün und Charme und Aussicht –**

**Dann sind Sie hier genau richtig.**

In traumhafter Lage, nur wenige Minuten von Baden bei Wien und ca. 35 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, wartet ein echtes Wohnjuwel auf Sie: eine außergewöhnlich große 4-Zimmer-Wohnung, im ersten Stock gelegen, mit Stil, Geschichte und Charakter – umgeben von Natur.

**Willkommen in Blumau-Neurißhof** – einer charmanten Ortschaft mit hoher Lebensqualität, eingebettet in viel Grün, Parks und kleine Wälder. Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen, historisch geprägten Gebäude – ehemals Offiziershaus aus der Jahrhundertwende – liebevoll gepflegt und mit unverwechselbarem Altbau-Flair.

Besonders hervorzuheben ist das historische, lombardische Bewässerungssystem. Den ganzen Ort durchziehen kleine Bacherlgerinne, welche die Grünflächen mit Wasser versorgen und ein einzigartiges Gefühl von Frische und guter Luft erzeugen.

### Highlights der Wohnung

#### ? 4 großzügige, lichtdurchflutete Zimmer

Helle Räume mit originalem Eichenparkett, hohen Decken (ca. 3,8 m) und klassischem Altbau-Charme.

#### ? Repräsentative Diele mit Kamin

Ein stilvoller Empfangsbereich mit einem historischen, neu schamottierten Kamin (ca. 1890) – ein echter Blickfang.

#### ? Elegantes Bad

Modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC.

#### ? Geräumige Küche

Die große Küche ist voll ausgestattet und bietet zusätzlich eine praktische Speisekammer.



### **? Veranda mit Gartenblick**

Ein idyllischer Rückzugsort für Ihre Auszeit – ideal zum Entspannen oder Frühstück.

### **? Enormer Stauraum**

Ein sehr großer, trockener Kellerraum ergänzt das Angebot – perfekt für Hobby oder Lager

### **Weitere Ausstattungsdetails**

- Historische Bausubstanz mit zeitlosem Flair
- Originaler Eichenparkettboden, gepflegt und massiv
- Gastherme erneuert
- Sanitärleitungen im Bad modernisiert
- Großzügige Raumhöhe & ideale Lichtverhältnisse
- Grüne Umgebung – perfekt für Naturliebhaber
- Stadtnah - nur ca. 35 Minuten nach Wien, 7 Minuten zum Bahnhof Leobersdorf mit Park & Ride Parkdeck

### **Ein Zuhause mit Geschichte – für Menschen mit Stil und Weitblick**

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Platz, sondern auch Lebensqualität mit Herz und Substanz. Ob Familie, Paar mit Anspruch oder kreative Köpfe – hier finden Sie Raum zum Leben, Denken und Genießen.

### **Interesse?**

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <3.500m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <6.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap