

**Traumhafte 3-Zi-Eigentumswohnung mit Loggia,
Klimaanlage, Infrarotsauna und Grünblick vor den Toren
Wiens**



Objektnummer: 506

Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mitterndorfer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Gramatneusiedl
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	341,44 €
Provisionsangabe:	

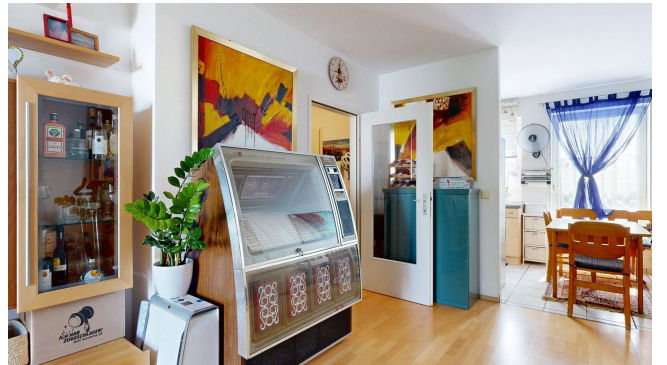
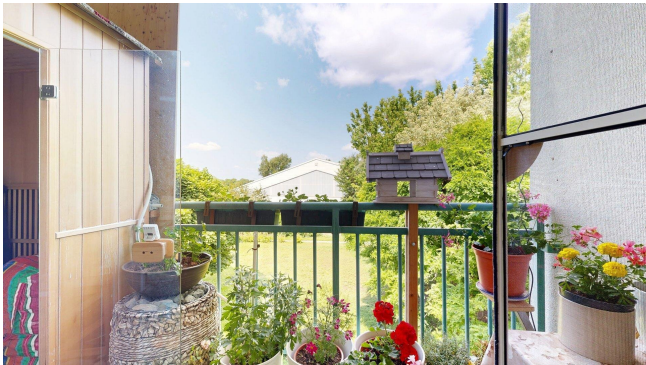
3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner



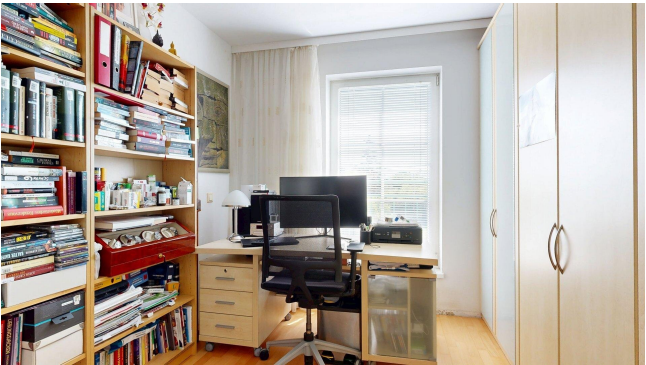
DI (FH) Axel Bernd-Kostner

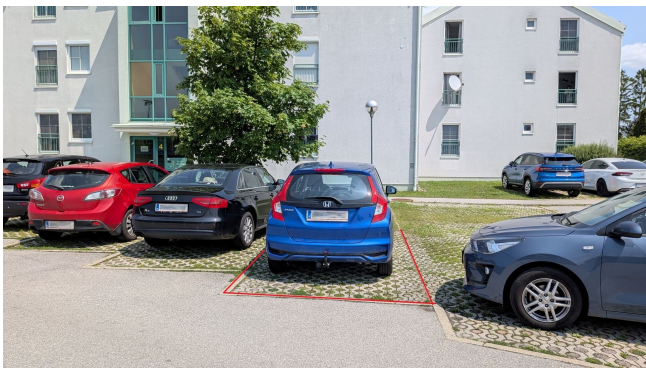
Kostner Immobilien GmbH
Sterngasse 3/2/6
1010 Wien



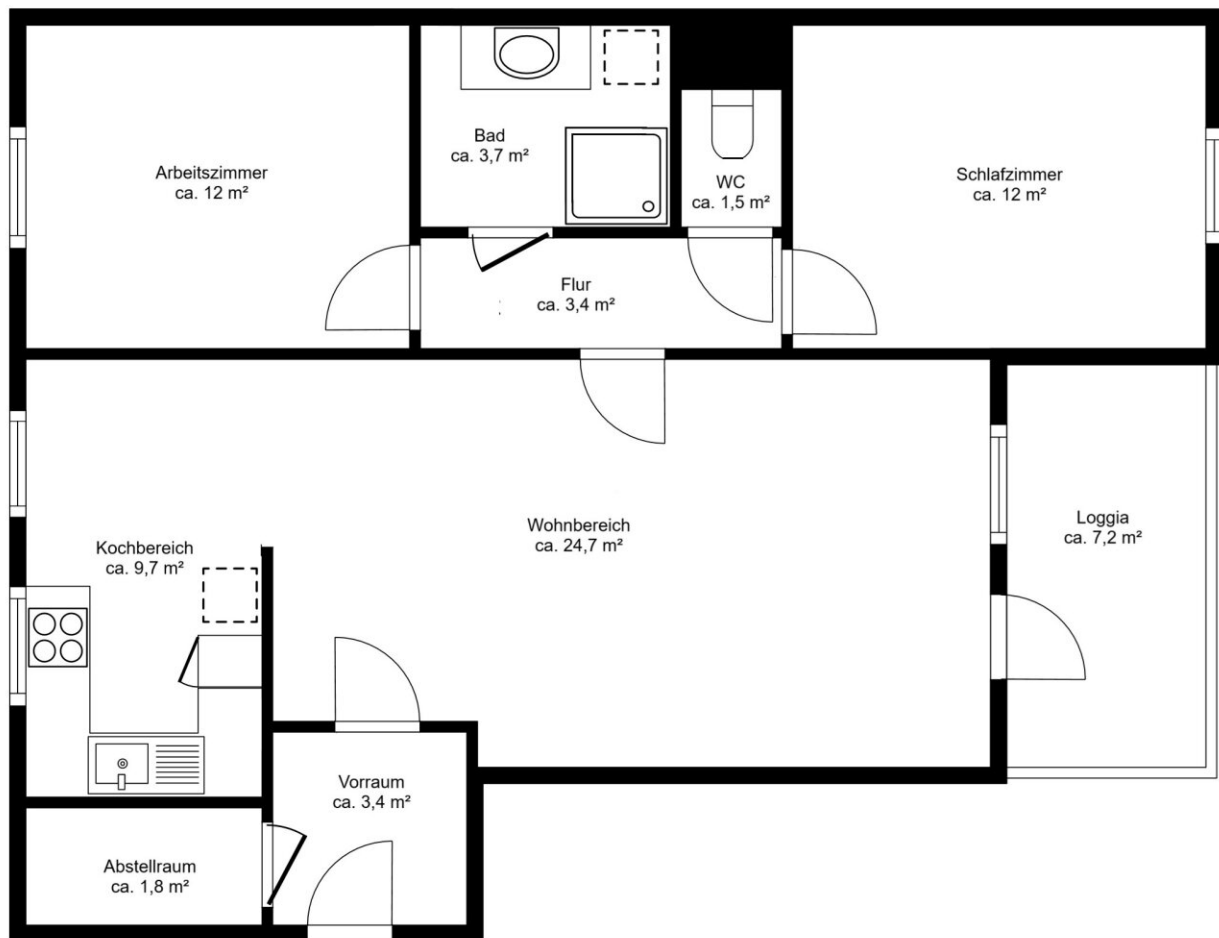


Virtually Staged









Objektbeschreibung

Diese charmante, gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 qm (inklusive Loggia) überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, modernem Komfort und herrlichem Grünblick von der rückseitig gelegenen Loggia. Die Wohnung liegt ruhig, bietet ein angenehmes Wohnambiente und zahlreiche Extras wie eine Klimaanlage, eine Einbauküche und eine private Infrarotsauna. Ideal für Paare oder Homeoffice-Nutzer.

Raumaufteilung:

- **Vorraum** mit ausreichend Platz und praktischem **Abstellraum** gleich links
- **Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche** in einer seitlichen Nische – offen, hell und **klimatisiert**
- Zugang zur **Loggia mit Blick ins Grüne** – Erholung pur, inkl. **Infrarotsauna**
- **Separates WC (2023 neu)**
- **Badezimmer mit großzügiger Dusche 100 cm x 100 cm (2023 neu)**
- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen, **klimatisiert, mit Blick ins Grüne**
- **Arbeitszimmer** – ideal als Homeoffice oder Gästezimmer

Highlights:

- **Kellerabteil** (trocken, ca. 2 m²)
- **Autoabstellplatz im Eigentum**
- **Klimaanlage** in Wohn- und Schlafzimmer
- **Infrarotsauna** auf der Loggia
- **Ruhige, grüne Lage** trotz Nähe zu Infrastruktur

Diese Wohnung könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.250m

Apotheke <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.750m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <3.750m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap