Leben und genießen am Seepark Vösendorf - Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Seezugang

Objektnummer: 20814

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

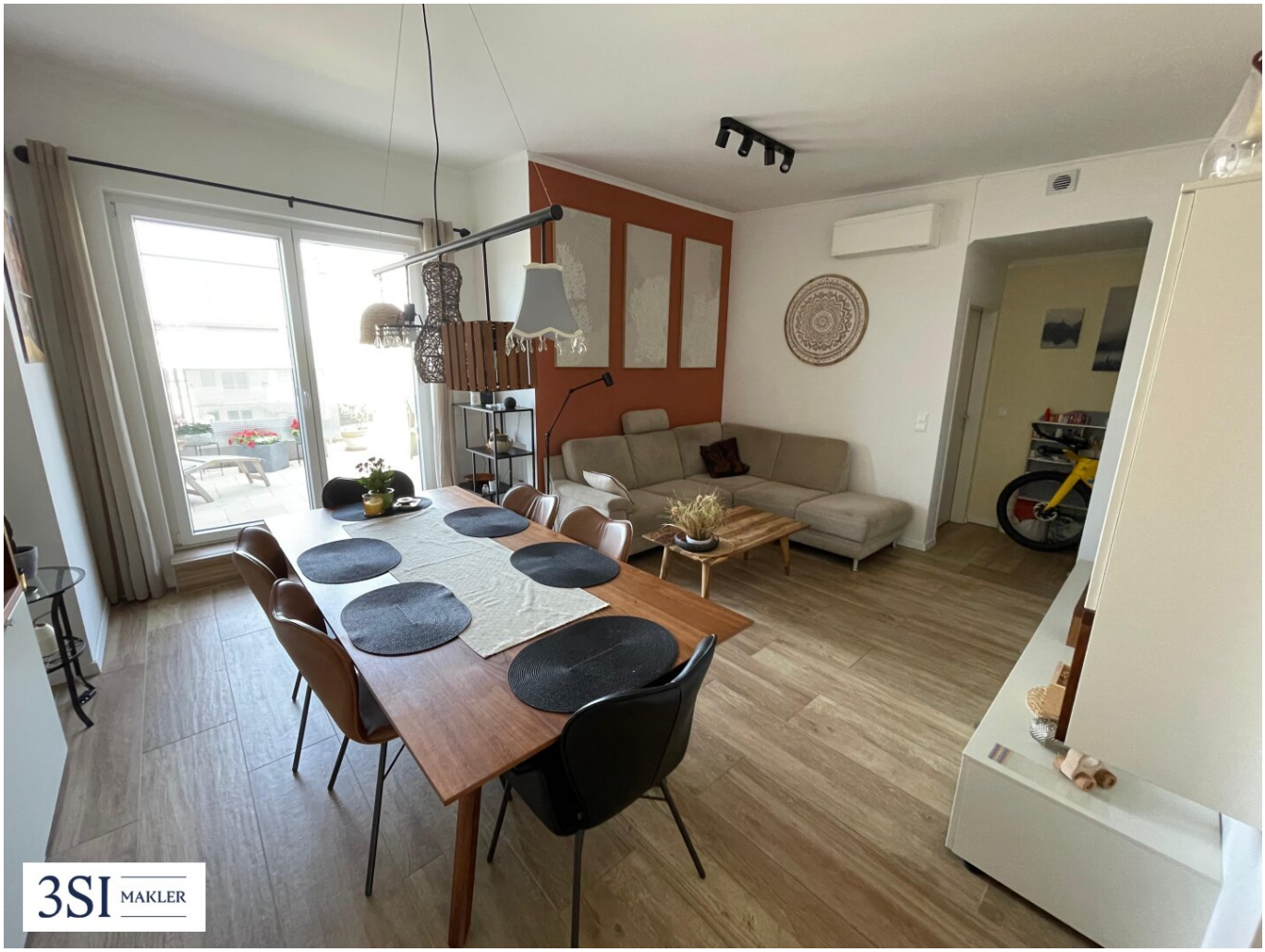
Adresse	Am Teich 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,94 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	229,80 €
USt.:	22,98 €

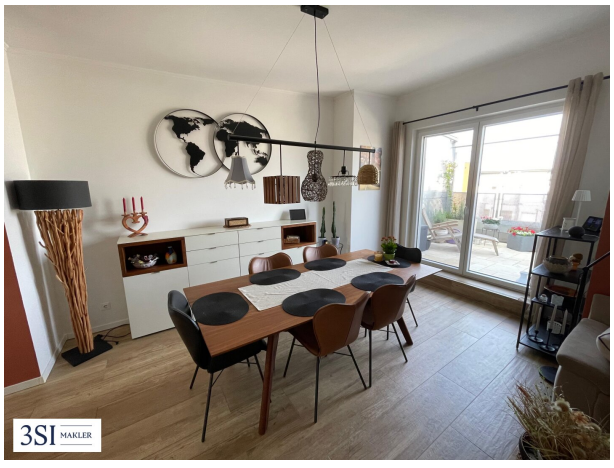
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

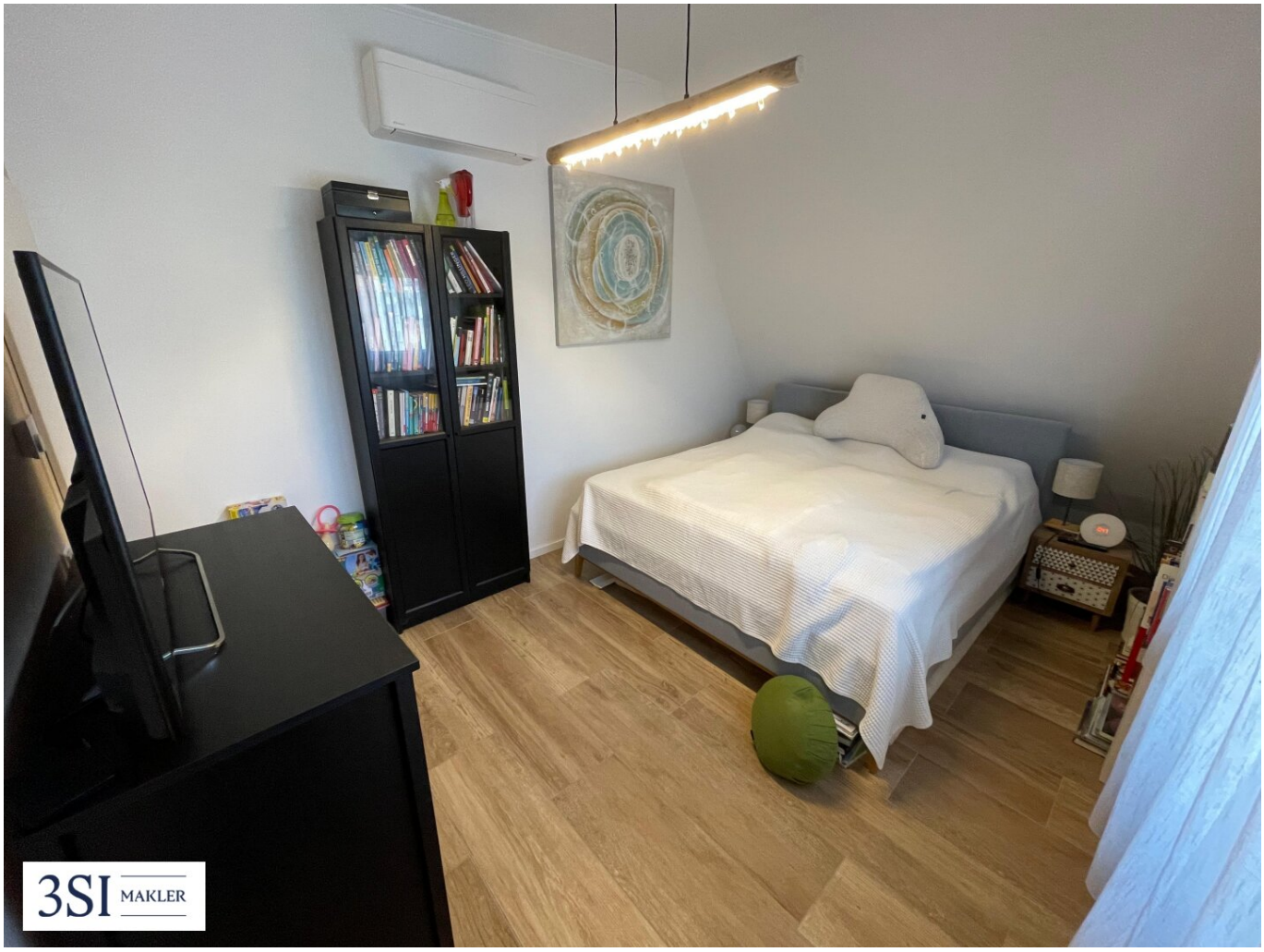
Ihr Ansprechpartner

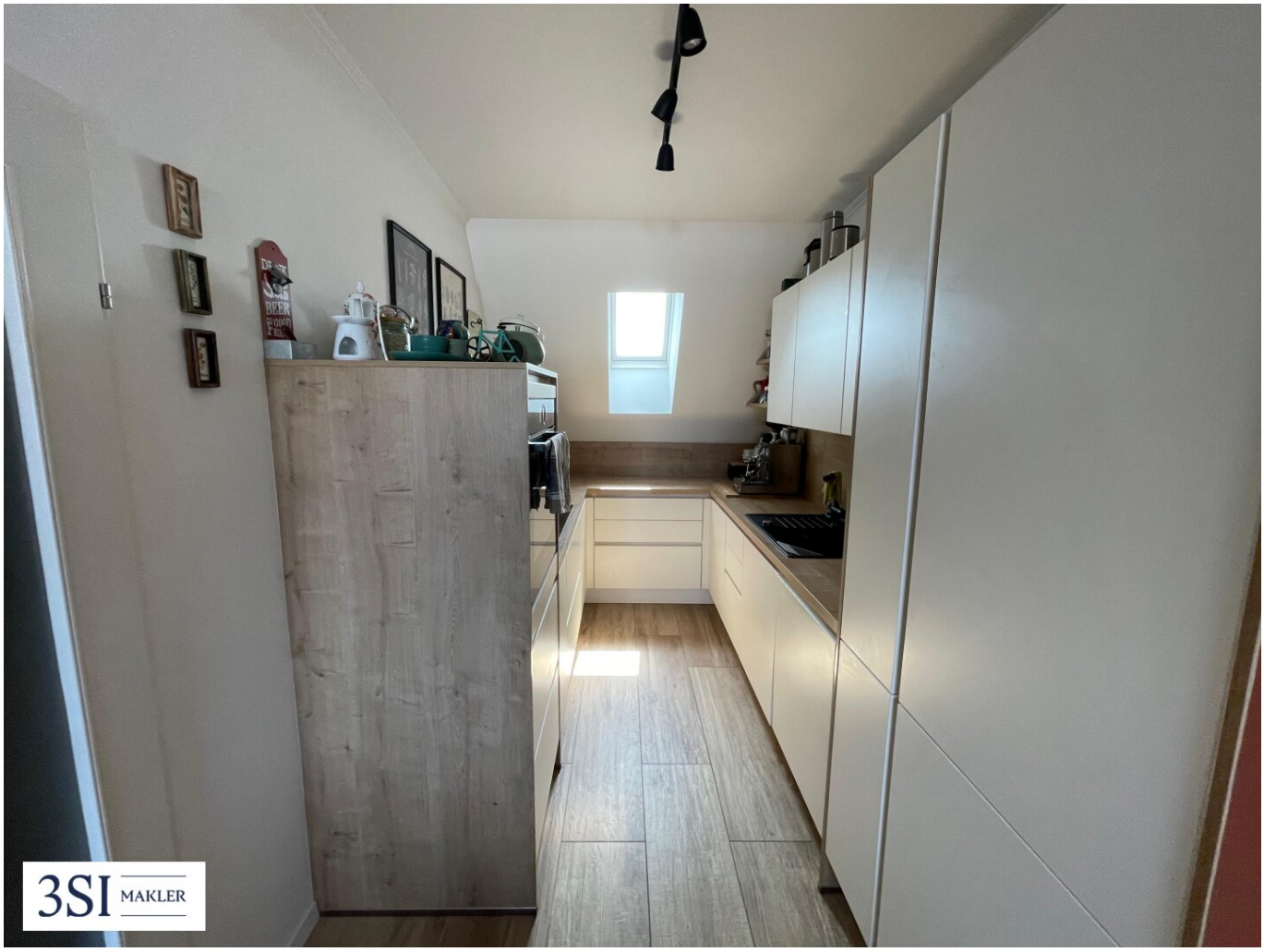
Lucas Carlsen

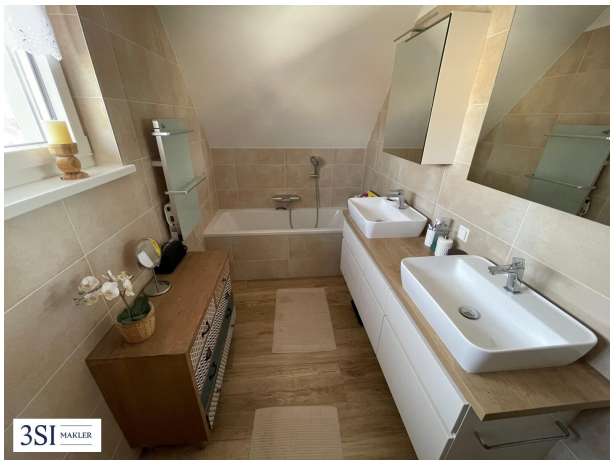

3SI MAKLER


3SI MAKLER

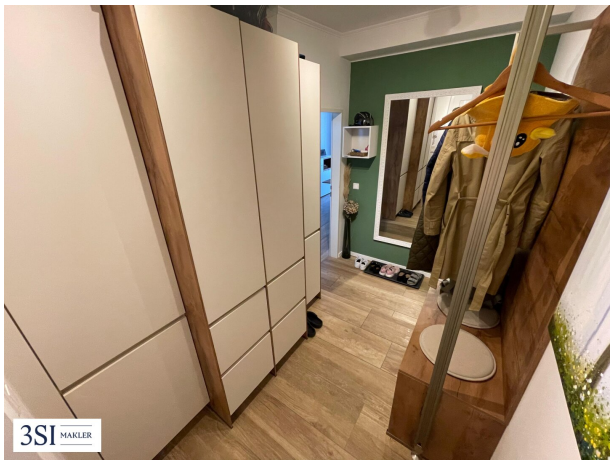
3SI MAKLER







STAY
COOL
BE
HAPPY
3SI MAKLER

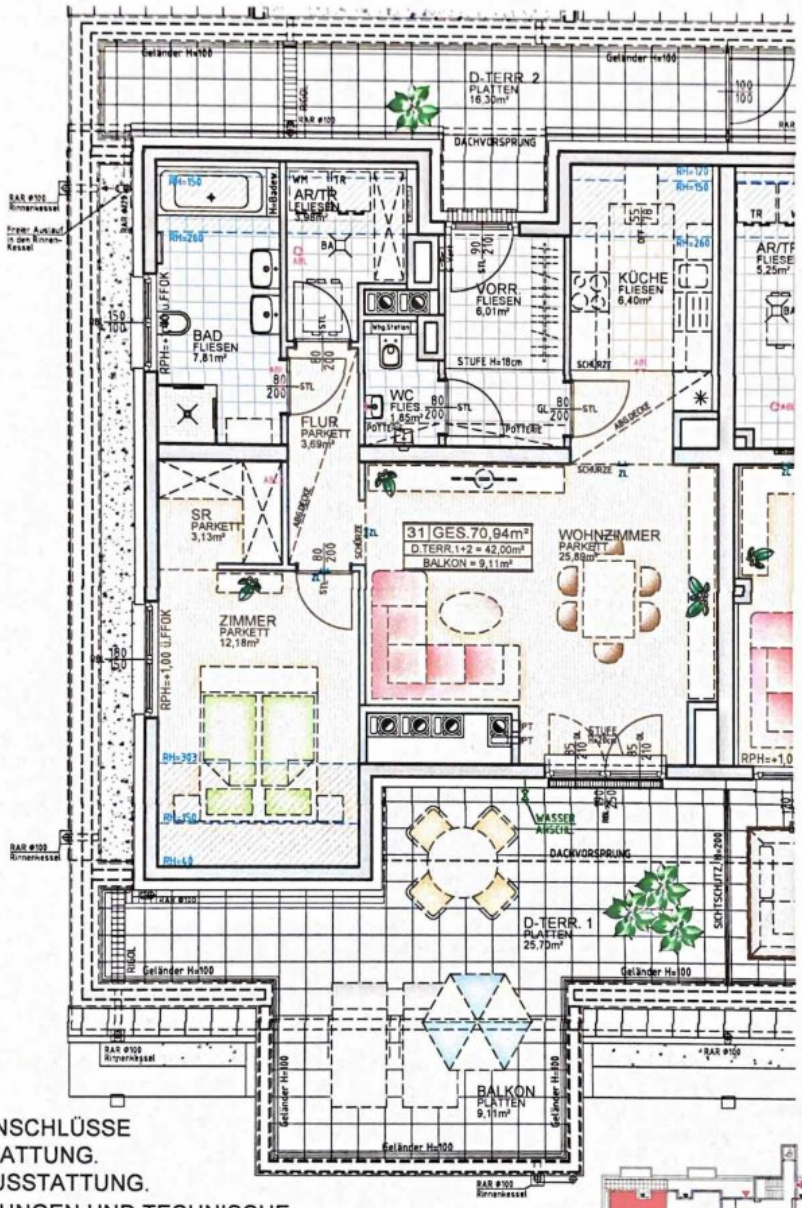

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

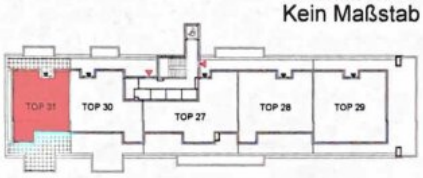
2 ZIMMER WNFL 70,94m²
3.OBERGESCHOSS



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE
LAUT BADAUSSTATTUNG.
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE
ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN.

NORDEN

ÜBERSICHT
Kein Maßstab



3SI MAKLER

5m

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse befindet sich in absoluter Ruhelage direkt am idyllischen Seepark Vösendorf, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die gepflegte Wohnhausanlage liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und bietet direkten Zugang zum Badesee – ein exklusives Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Seeblick, den Sie von der südwestseitig ausgerichteten Terrasse aus genießen können. Ob zum Sonnenuntergang, beim Frühstück oder zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag – der Blick über das Wasser sorgt für ein ganzjähriges Urlaubsgefühl.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie: Die SCS Vösendorf ist in wenigen Minuten erreichbar
- Öffentliche Anbindung: U6 Siebenhirten, Badner Bahn sowie mehrere Buslinien in kurzer Distanz
- Freizeit & Erholung: Spazier- und Laufstrecken am See, Radwege, Fitnesscenter und Golfplätze in unmittelbarer Umgebung
- Alltagsversorgung: Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind rasch erreichbar

Diese Lage vereint Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe zur Stadt – ideal für Eigennutzer, Erholungssuchende oder Anleger, die das Besondere suchen.

Top 31:

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer einzigartigen Aussicht auf den Vösendorf Badeteich sowie einer hochwertigen Ausstattung. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- separate Einbauküche

- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Handtuchheizkörper und Doppelwaschbecken
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Terrasse

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um aktuelle Fotos. Die Übernahme diverser Möbel kann nach Rücksprache mit der Verkäuferseite koordiniert werden.

Der Wohnung ist ein geräumiges Kellerabteil zugeordnet.

Für Klimaanlage + Motorisierte Pergola werden insgesamt € 10.000,—Ablöse fällig.

Zusätzlich können optional zwei Stellplätze (1 Elektro-Garagenstellplatz mit eigener Tankstelle: € 30.000,-- + 1 Parkplatz: € 10.000,--) mit erworben werden.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.275m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.050m
Krankenhaus <4.950m

Kinder & Schulen
Schule <1.475m
Kindergarten <250m
Universität <5.400m
Höhere Schule <6.425m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <2.625m
Einkaufszentrum <2.650m

Sonstige
Geldautomat <1.100m
Bank <1.100m
Post <2.150m
Polizei <2.225m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <3.675m
Straßenbahn <4.475m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <1.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap