

## **Einziehen und aufblühen – kompakte 3-Zimmer Gartenidylle für Singles und Paare**



**Objektnummer: 6473**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3004 Ried am Riederberg          |
| <b>Baujahr:</b>          | 2014                             |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 57,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 1                                |
| <b>Garten:</b>           | 125,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>           | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 34,94 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 399.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 132,50 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>       | 11,30 €                          |
| <b>USt.:</b>             | 15,51 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Pospisil**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 6643762596

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Dieses kompakte und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Apartment mit großem, sonnigem Garten, befindet sich in absoluter Grünruhelage in Ried am Riederberg. Die Wohnung besticht durch einen perfekten Grundriss für Singles und Paare - ein Zuhause das Ruhe und Entspannung bringt.

### LAGE:

In schöner Grünruhelage befindet sich die Wohnung in süd-östlicher Ausrichtung in einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Sieghartskirchen, rund 23 km westlich der Wiener Stadtgrenze. Die Umgebung ist ideal für Wanderungen, Radtouren und Spaziergänge.

### INFRASTRUKTUR:

Gute Grundversorgung, wie Einkauf, Ärzte, Schulen ist in den umliegenden Orten gegeben. Weiters gibt es regelmäßige Busverbindungen zur U-Bahn in Wien Hütteldorf. Mit dem Auto fährt man 20 – 25 Minuten zur Wiener Stadtgrenze.

### OBJEKTDESCHEIBUNG/AUSSTATTUNG:

Die Wohnung wurde sehr hochwertig, funktionell und geschmackvoll ausgestattet. Sie besteht aus einem offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, einem weiteren Wohnraum sowie einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und Fenster, einer separaten Toilette sowie einem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die großzügige Terrasse und der liebevoll gestaltete Garten sind von allen Räumen begehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Sabine Pospisil, Mobil: +43 6643762596, Mail: s.pospisil@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <10.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap