

**+ ERSTBEZUG + Weinviertel + Moderne
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Münichsthal – 20
Minuten von Wien entfernt +**



Objektnummer: 1587/64884

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2122 Münichsthal
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,20 m ²
Nutzfläche:	63,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	285.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

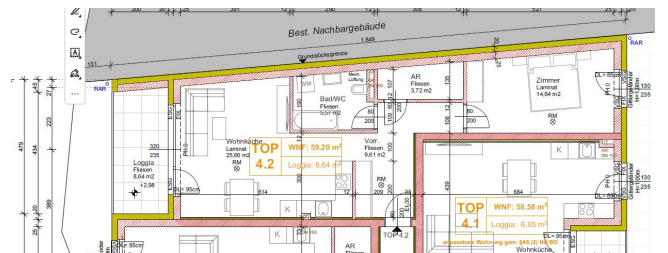
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

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









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Umgebung von Münichsthal, Niederösterreich! Diese exquisite Terrassenwohnung in einer von 4 Stiegen mit gemeinsamer bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Träume von einem harmonischen Lebensstil zu verwirklichen.

2025 wurden 16 neue Eigentumswohnungen, Wohnbau bestehend aus 3 Etagen – Erdgeschoss mit Garagen, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss mit insgesamt 16 Wohneinheiten und 24 Garagenplätzen in Niedrigenergiebauweise fertiggestellt, davon sind zwei bereits verkauft.

Die Wohneinheiten bestehen aus 2 Geschossen mit einer Wohnnutzfläche pro Top von 50,11 m² bis 112,04 m².

Mit einer großzügigen Fläche von 59,2 m² und 2 lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Hier erleben Sie den Luxus eines Erstbezugs, bei dem Sie die ersten Schritte in Ihr neues Leben machen können.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die offene Wohnküche ist ein Highlight dieser Immobilie und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die hochwertige Ausstattung mit stilvollen Fliesen und elegantem Vinylboden verleiht den Räumen das gewisse Etwas. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für wohlige Wärme, während Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion auch an heißen Sommertagen für eine erfrischende Abkühlung sorgt.

Die lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Vorraum 9,61 m², verflies, nw gelegen
- Wohnküche 25,66 m², mit Vinylboden ausgestattet
- Schlafzimmer 14,64 m², mit Vinylboden ausgestattet
- Abstellraum 3,72 m², verflies
- Bad/WC 5,57 m², verflies

gesamt 59,20 m²

- Loggia 8,64 m², mit 2 cm dick 60x60 Fliesen ausgelegt

Ausstattung:

- + Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- + Fassadendämmung Vollwärmeschutz – 20 cm
- + ALU-Jalousien/Raffstore liegen außenseitig und werden elektrisch angetrieben
- + Sicherheitstür
- + Italienische Marmorfliesen im Badezimmer (120 x 260 cm)
- + Alu-Fenster inkl. 3-fach verglast
- + Stellplätzen
- + Fahrradraum
- + Kinderwagenräumen
- + Keller

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist die Loggia, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie den herrlichen Grünblick und lassen Sie den Alltag hinter sich. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen auskosten und die frische Luft genießen.

LAGE/INFRASTRUKTUR:

Die Lage in Münichsthal bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Bus sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte gelangen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Gelassenheit des ländlichen Lebens.

Kaufpreis € 285.000,- Bestand und Lastenfrei

In diesem Gebäude gibt es insgesamt noch 13 weitere freie Wohnungen.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage!

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: +43 (0)699 116 08 706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Klinik <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap