

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnzimmer & Balkon



Küche

Objektnummer: 1751/175

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3465 Königsbrunn am Wagram
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,31 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	12,00 m ²
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	223,36 €
Provisionsangabe:	

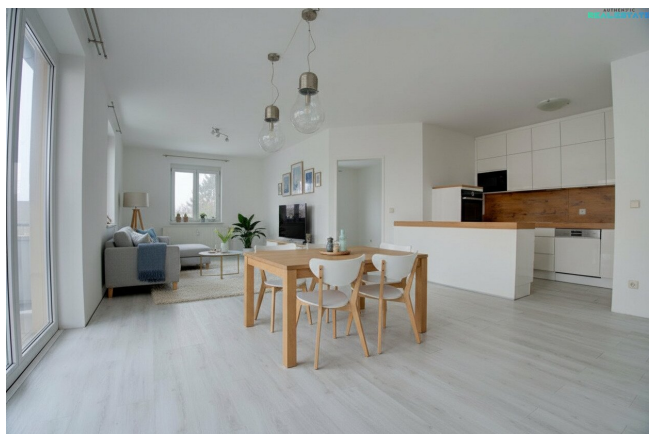
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

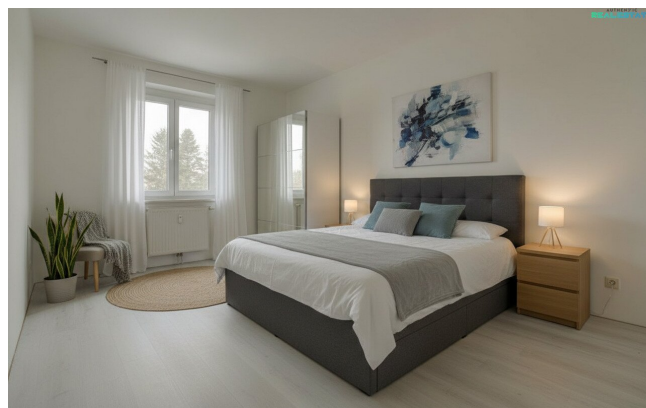
Ihr Ansprechpartner

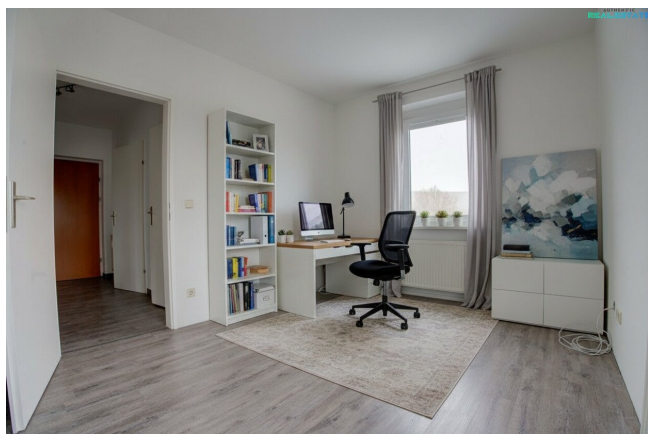


Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien











AUTHENTIC
REAL ESTATE



Wohnzimmer	33,49 m ²
Zimmer	12,61 m ²
Zimmer	11,38 m ²
Küche	8,10 m ²
Vorraum	7,00 m ²
Bad	4,15 m ²
WC	1,55 m ²
Balkon	10,35 m ²
Gesamt	88,63 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne, sehr helle **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche**, ergänzt durch einen **ca. 10 m² großen Balkon**, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus aus den **2000er-Jahren** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Das **großzügige Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für Wohnen und Essen. Die hochwertige **Leiner-Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lässt keine Wünsche offen. Große Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein **Kellerabteil mit ca. 12 m²** bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt **umweltfreundlich mittels Pellets**. Ein **fix zugeordneter Parkplatz** ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der Stand der Rücklagen beträgt per 11/25 ca. 35.000€! Die Betriebskosten samt Rücklagen betragen monatlich 223,36€, eine offene Wohnbauförderung kann für 227,25€ übernommen werden. Offene Darlehen belaufen sich auf 233,68€ monatlich.

Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Die Wohnung verfügt über eine **sehr gute Verkehrsanbindung**. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in die umliegenden Stadtteile bzw. ins Zentrum. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ideal.

Die **Infrastruktur** ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus **Wohnkomfort, Helligkeit und hervorragender Lage** – perfekt für Paare, Familien oder Anleger.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap