

**!! FRÜHLINGSAKTION !! ERSTBEZÜGE I ~13 Minuten von  
Wien I schlüsselfertig I Luftwärmepumpe I Stellplätze I  
Bahnhofsnähe**

**Wir unterstützen Sie bei Ihrer  
WohnTraumfinanzierung!**

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

**FINANZIERUNGEN BEREITS AB  
10% EIGENMITTEL!**

<b>Kaufpreis</b>	<b>200.000,-- EUR</b>
Kaufnebenkosten	20.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	20.000,-- EUR
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>180.000,-- EUR</b>

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	602,64	653,74	767,65	1.006,40

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.

Finanzierung

**Objektnummer: 16829**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	40,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.341,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

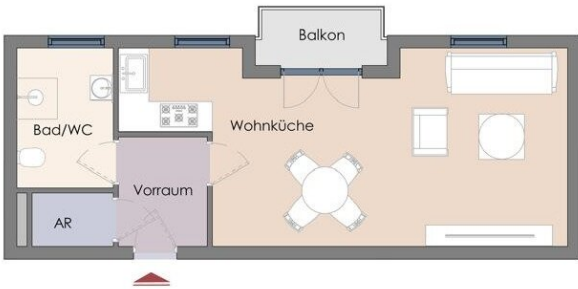
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30

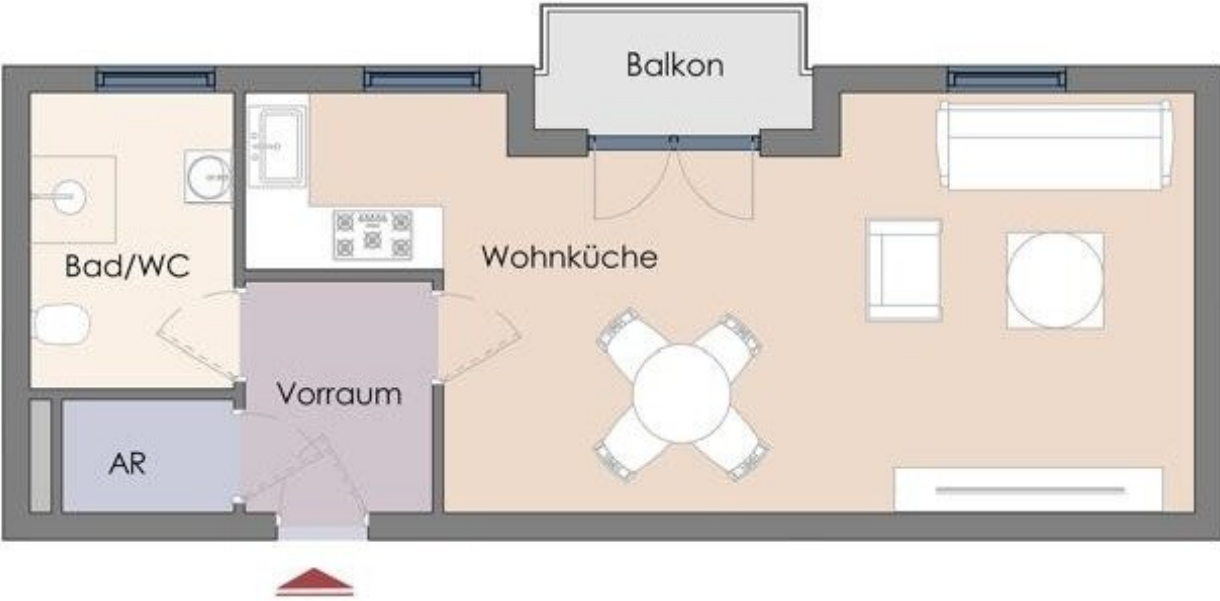




KI-bearbeitet







## Objektbeschreibung

**\*\*\* FRÜHLINGSAKTION \*\*\* Bis 31. Mai 2026 \*\*\***

**Wolkersdorf oder auch -das Tor zum Weinviertel-** gilt aufgrund der richtigen **Mischung aus Stadt und Land** als eine **beliebte Kleinstadt, um neue Wurzeln zu schlagen.**

Inmitten von Wolkersdorf umgeben von einer **attraktiven Infrastruktur** und **direkten Anbindung nach Wien** entsteht ein **Neubauprojekt** bestehend aus **7 Einheiten**, welche als **Wohnungen sowie Büros** genutzt werden können. Sie verfügen über **1 bis 3 Räume** und Büroflächen **zwischen 39 und 55m<sup>2</sup>.**

Aufgrund der **attraktiven Lage, der modernen Ausstattung** sowie der **äußerst ansprechenden Grundrisse** eignen sich die Einheiten **neben der Eigennutzung, auch ideal für die Vermietung** und stellen eine **zukunftsorientierte Wertanlage** dar.

### Die Details im Überblick:

- Erstbezug
- 1 bis 3 Räume
- ab ca. 39m<sup>2</sup> bis ca. 55m<sup>2</sup>
- jede Einheit hat eine eigene Freifläche
- schlüsselfertige Ausführung
- Echtholzparkettboden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung

- 3-fach verglaste Fenster
- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- Stellplätze

Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Projekt-Realisierung zu geringfügigen Abweichungen bei der Ausstattung kommen kann.

Das Haus verfügt über keinen Aufzug!

#### **Die Einheiten im Überblick\*\*:**

- **Top 1:** EG; 2 Zimmer; Bürofläche: ca. 55m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 15,74m<sup>2</sup>; 249.000,-- Euro
- **Top 2:** EG; 2 Zimmer; Bürofläche: ca. 48,50m<sup>2</sup>; Garten + Terrasse: ca. 18,72m<sup>2</sup>; 235.000,-- Euro
- **Top 3:** OG; 2 Zimmer; Bürofläche: ca. 54,60m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 249.000,-- Euro
- **Top 4:** OG; 1 Zimmer; Bürofläche: ca. 38,60m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 2,05m<sup>2</sup>; 189.000,-- Euro
- **Top 5:** OG; 3 Zimmer; Bürofläche: ca. 55,60m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 259.000,-- Euro
- **Top 6:** DG; 2 Zimmer; Bürofläche: ca. 53,10m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 57,25m<sup>2</sup>; 249.000,-- Euro
- **Top 7:** DG; 3 Zimmer; Bürofläche: ca. 55,80m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 3,64m<sup>2</sup>; 265.000,-- Euro

Zu jeder Einheit wird zusätzlich ein **KFZ-Stellplatz** um 10.000,-- Euro mitverkauft.

**\*\*FRÜHLINGSAKTION: Die angeführten Kaufpreise gelten nur bei einer Angebotslegung bis 31. Mai 2026.**

### **Die Lage:**

**Wolkersdorf: Eine moderne Kleinstadt, die für jeden etwas zu bieten hat! Jung und alt, Weinliebhaber, Sportbegeisterte oder auch Ruhesuchende - hier ist für jeden etwas dabei.**

Wien: ca. 13 Autominuten

Bahnhof Wolkersdorf: ca. 400m

Penny: ca. 300m

Hofer: ca. 500m

Billa: ca. 750m

Spar: ca. 750m

Kindergarten: ca. 24m und 400m

Volksschule: ca. 700m

Mittelschule: ca. 850m

### **Top 4**

Auf einer **Bürofläche von ca. 38,60m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum
- großzügiges Büro, das sich optimal und mit geringem Aufwand in 2 Büroräume

verwandeln lässt

- Tageslichtbad mit Dusche
  
- Abstellraum

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Klinik <1.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap