

**Großzügige 97 m² 3-Zimmer-Neubauwohnung mit
XXL-Südterrasse – nur 4 Gehminuten zum Bahnhof & in
ca. 25 Minuten in Wien!**



Objektnummer: 1855/87

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Gesamtmiete	1.299,99 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.181,81 €
Betriebskosten:	181,81 €
USt.:	118,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

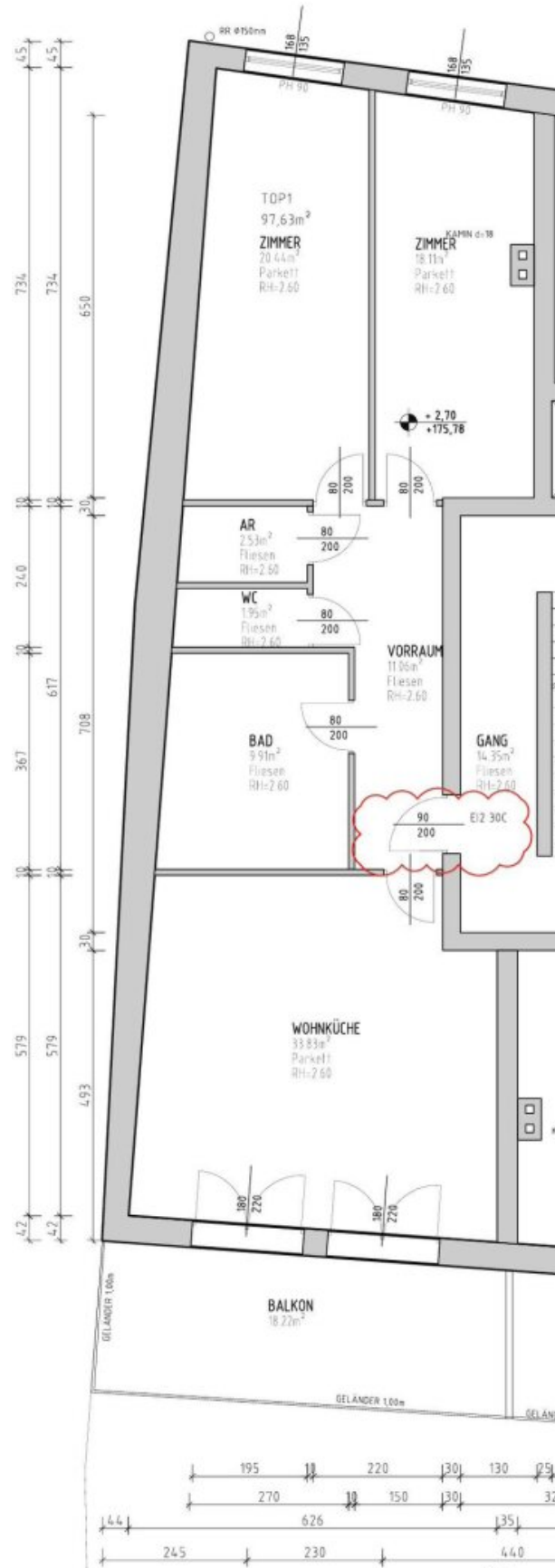
T +436505423337
H +436505423337

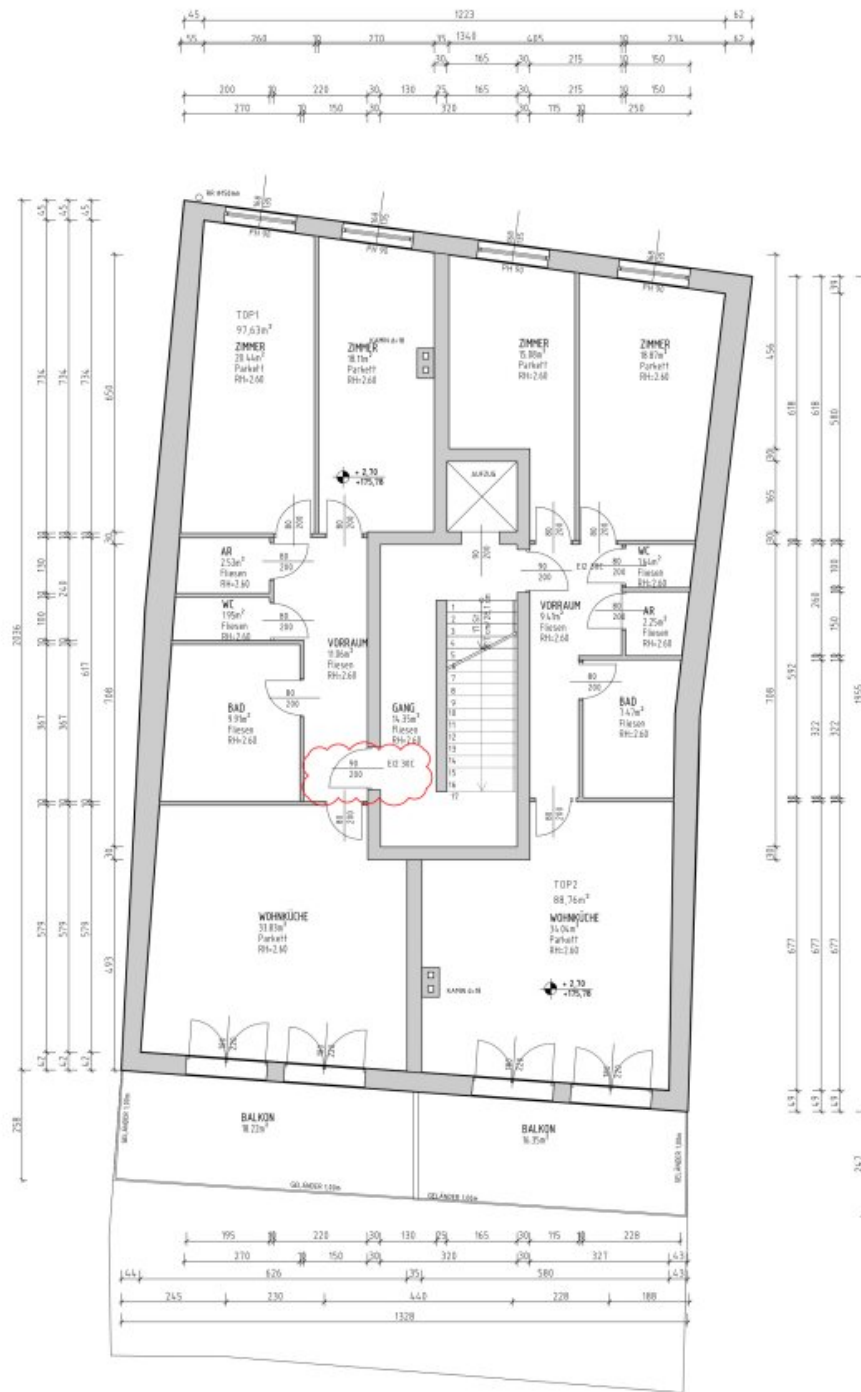












1.OBERGESCHOSS M 1:100

Legende:	
	ABBRUCH
	BESTAND
	NEU
	STAHLBETON
	DÄMMUNG
	HOLZ



WOHNHAUS Hautstraße 3 2120 Wolkersdorf	BEILAGE		SEITE	DATUM 26.01.2026 MASSSTAB 1:100 GEZ SB
	1.OBERGESCHOSS		03	

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese **hochwertig ausgestattete Terrassenwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **97 m²** befindet sich in einem modernen Neubau in absoluter **Bestlage von Wolkersdorf** im Weinviertel und überzeugt durch **lichtdurchflutete Räume**, ein durchdachtes Raumkonzept sowie ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ein absolutes Highlight bildet die **großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse** mit ca. **15 m²**, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und sonnige Stunden in privater Atmosphäre ermöglicht.

Raumkonzept & Wohngefühl

Sämtliche Zimmer sind **zentral begehbar** und optimal proportioniert, wodurch eine effiziente Nutzung der Wohnfläche gewährleistet wird und **kein Quadratmeter verloren geht**.

Die großzügige, ruhig in den Innenhof ausgerichtete **Wohnküche** umfasst ca. **33 m²** und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer mit ca. **19 m²** und ca. **20 m²** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – und runden das stimmige Raumkonzept perfekt ab.

Die Wohnung wird ohne Küche und unmöbliert übergeben und eröffnet somit die ideale Möglichkeit, die Wohnräume ganz nach eigenen Vorstellungen und persönlichen Ansprüchen zu gestalten.

Der Boden in den Wohn- und Schlafräumen ist derzeit mit Laminat ausgestattet und wird vollständig erneuert, wodurch sich die Wohnung bei Übergabe in einem modernen und zeitgemäßen Erscheinungsbild präsentiert.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit **Eckbadewanne** und Waschmaschinenanschluss, das **WC ist separat** angeordnet.

Ein gut proportionierter **Abstellraum** ergänzt das durchdachte Raumkonzept ideal und sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Ein Stellplatz im geschützten Innenhof kann optional um **EUR 65,00 monatlich** angemietet werden.

Dank der guten thermischen Bauweise und der modernen Heiztechnik liegen die aktuellen Heizkosten inklusive Warmwasser bei nur ca. € 100,– monatlich.

HIGHLIGHTS

- lichtdurchflutete, helle Räume
- durchdachter Grundriss mit zentral begehbaren Zimmern
- effiziente Flächennutzung – kein m² geht verloren
- großzügige, südseitig ausgerichtete Terrasse
- offener Wohn-, Küchen- und Essbereich
- gut proportionierter Abstellraum mit praktischem Stauraumangebot
- zentrale Lage im Herzen von Wolkersdorf im Weinviertel
- angenehme Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- modernes Badezimmer mit Eckbadewanne & separates WC
- elektrisch bedienbare Außenrollläden
- einbruchshemmende Sicherheitsfenster und Sicherheitstüren
- SAT- und CAT-7-Anschlüsse in allen Räumen
- optional anmietbarer Stellplatz im Innenhof
- Bahnhof in nur ca. 4–5 Gehminuten erreichbar
- schnelle Verbindung nach Wien – ca. 22 Minuten bis Bahnhof Wien Praterstern

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung präsentiert sich als äußerst komfortabel: Der Bahnhof Wolkersdorf ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet über die **S-Bahn-Linie S2** eine direkte Verbindung nach Wien. Die Wiener Innenstadt erreicht man bequem in rund **20 bis 25 Minuten**.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist ausgezeichnet: Über die in wenigen Fahrminuten erreichbare **A5 Nordautobahn** besteht eine schnelle Verbindung nach Wien sowie Richtung Mistelbach und Brunn. Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Auto in etwa **15 Minuten** erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Fazit

Diese moderne Terrassenwohnung vereint **großzügiges Wohnen, helle Räume** und einen **optimal durchdachten Grundriss** mit einer **äußerst attraktiven Lage im Zentrum von Wolkersdorf** im Weinviertel. Die südseitige Terrasse, die ruhige Wohnatmosphäre sowie die **ausgezeichnete Anbindung nach Wien** machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

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://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap