

## Eigentumswohnung mit Parkplatz im Zentrum



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1677/671**

**Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7210 Mattersburg
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	71,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,53 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	164,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fraberger**

RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH  
Bahngasse 4  
7350 Oberpullendorf



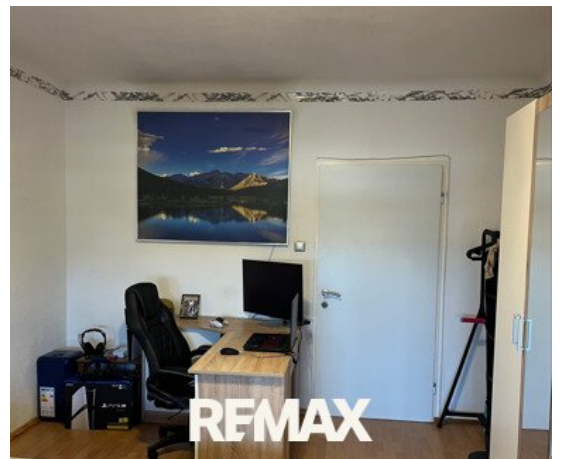
REMAX

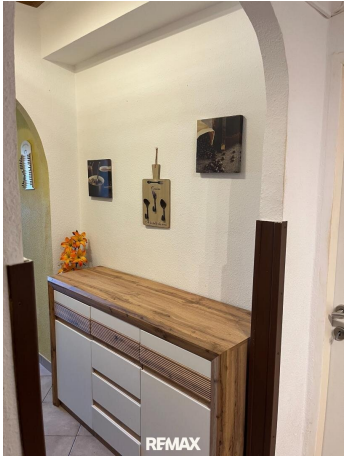


REMAX



REMAX









REMAX

## Objektbeschreibung

Hier kommt eine Eigentumswohnung direkt im Zentrum von Mattersburg zum Verkauf.

Sie befindet sich im 9 Stock und verfügt über einen Lift, was einen barrierearmen Zugang ermöglicht.

Die Loggia ist Richtung Osten ausgerichtet, somit kann man morgens den Sonnenaufgang genießen.

Die Fenster und Balkontüren sind mit Rollos ausgestattet, was die Beschattung optimiert.

Es steht dem zukünftigen Wohnungseigentümer ein Parkplatz mit Schranken zur Verfügung, welcher von Vorteil ist, da rund um das Haus Kurzparkzone besteht.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche in L-Form und einen Essplatz. Im Badezimmer befindet sich eine Duschbadewanne, Waschbecken, WC und Platz für eine Waschmaschine.

Es steht im Haus allerdings auch ein Waschraum zur Verfügung.

Bisher wurde die Wohnung mit Infrarotpaneelen beheizt, was eine flexible Möglichkeit bei zukünftigen Änderungen beinhaltet.

Der 33m<sup>2</sup> große Raum wurde mit einer Trennwand in Trockenbau versehen, was ein zusätzliches Zimmer ergibt. Durch diese Bauform kann die Wand leicht entfernt werden und wieder ein großer Raum entstehen. Die Loggia ist vom Schlafzimmer und Kinderzimmer aus begehbar.

Da die Loggia Richtung Osten ausgerichtet ist, hat man einen Blick ins Grüne und sieht in der Ferne das Viadukt.

Die Lage ist extrem zentrumsnah und fußgängerfreundlich: Schulen, Kindergärten und zahlreiche Arztpraxen und auch Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum mit öffentlicher Infrastruktur wie Bus und Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar — ideal für Familien und alle, die kurze Wege schätzen.

Hier eine kleine Übersicht:

Volksschule (Schulgasse 2) ca. 2 Min.

Kindergarten Mühlgasse ca. 3–4 Min.

Mittelschule (Wulkalände 4) ca. 5–7 Min.

Zahnarzt Dr. Leidl (Brunnenplatz 1) ca. 1–2 Min.

Facharztpraxis (z. B. Pauer) ca. 1 Min.

Weitere Arztpraxen ca. 3–5 Min.

Bus-Haltestelle Brunnenplatz ca. 4 Min.

Bahnhof Mattersburg Nord ca. 10 Min.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann dieser auf, darunter oder auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch allfällige Gegenzeichnung

Ihres gestellten Angebotes!

\*\*\* Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. \*\*\*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap