

Inserat ID: 184740

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 247000€

Straße: Ober Pregarten

2482 Münchendorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

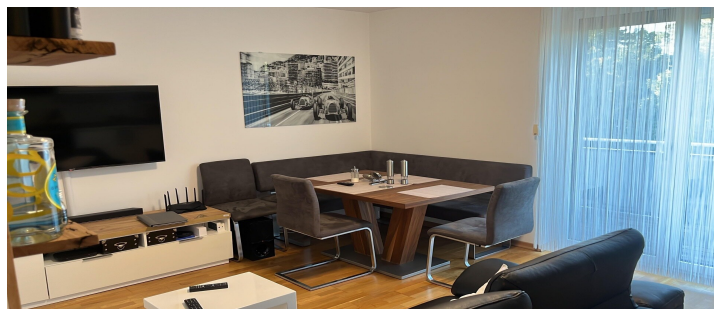
Georg Wallner

Tel: 0664 / 35 55 888

[georg.wallner@wertimmobilien.at](mailto:georg.wallner@wertimmobilien.at)

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

### Seltene Gelegenheit in Münchendorf



Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines modernen Wohnhauses mit nur 8 Parteien und wurde in den Jahren 2014/2015 in Massivbauweise neu errichtet. Die hochwertige Ausstattung und der zeitgemäße Grundriss mit Balkon zeichnen dieses Objekt besonders aus. Hervorzuheben ist auch die gute Verkehrsanbindung durch Südost-Autobahn, der Pottendorfer Linie (Bahn) und Bus. Die Wiener Stadtgrenze ist ca. 20 Km entfernt, bzw. die nächstgelegenen Städte Mödling und Baden ca. 10 Km.

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum, ein Wohnzimmer mit Balkon und offener, möblierter Küche, ein Schlafzimmer, ein großes Bad mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC mit Handwaschbecken.

Im Kaufpreis ist folgende Ausstattung inkludiert:- Hochwertige, Fliesen an Wand und Boden und Parkett-Boden in allen Zimmern.- Nolte Einbauküche in Hochglanz weiß mit Java-Schiefer

Arbeitsplatte inkl. Siemens Einbaugeräten (Mikrowellenherd, Geschirrspüler, Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühl/Gefrierkombination), Spüle, Armatur, LED-Beleuchtung und Rückwand.- Spots an der Decke in Bad, Vorraum, WC und teilweise in der Küche.- Inkl. Sicherheits- und Brandschutzeingangstüre, 3-fach Isolierglasfenster in Weiß (Holz/Alu)- Fußbodenheizung- auf Allergien geprüfte Wandfarben- In WC, Bad und Küche wurden moderne, hochwertige Keramik und die besten Armaturen verwendet.- Entlüftung von WC, Bad und Küche werden über Dach geführt.- Alle Wohnungen sind barrierefrei, Stiegenhaus und Lift sind behindertengerecht. Zum Eigentum gehört ein Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup> und ein Parkplatz. Ich freue mich auf Ihre Anfrage für eine Besichtigung  
Georg Wallner/Infrastruktur / Entfernungen/Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 23.34m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.54m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A++m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 247000€

Nebenkosten: 180.37€

## Kontaktinformationen

Vorname: Georg

Nachname: Wallner

Tel.: 0664 / 35 55 888

E-Mail: [georg.wallner@wertimmobilien.at](mailto:georg.wallner@wertimmobilien.at)