



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 16006

erstellt am : 07.10.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 358000€

Straße:

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 86.62m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 93.08m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Pia Zobok

Tel: +43 660 2527118

[pia.zobok@kaltenegger-real.at](mailto:pia.zobok@kaltenegger-real.at)

## **Nahe dem Stadtzentrum: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in absoluter Ruhelage**



Diese wunderschöne ca. 86,62 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in der idyllischen Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel bietet neben einer südwestseitig ausgerichteten Loggia, die einen atemberaubenden Ausblick auf den Bach, sowie die begrünte Natur ermöglicht, auch einen Kachelofen für gemütliche warme Stunden im Wohnzimmer.

Eine Besonderheit: Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Kombination aus Natur pur und Stadtfeeling ist gegeben.

Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

Vorraum ca. 13,02 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 4,04 m<sup>2</sup>  
Zimmer ca. 17,92 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 8,08 m<sup>2</sup>  
WC ca. 1,26 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer ca. 25,71 m<sup>2</sup> plus Loggia ca. 6,46 m<sup>2</sup>  
Flur ca. 2,14 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 3,11 m<sup>2</sup>  
Schrankraum/Büro ca. 11,34 m<sup>2</sup>

plus Kellerabteil

Die Wohnfläche beträgt ca. 86,62 m<sup>2</sup> plus einer Loggia von ca. 6,46 m<sup>2</sup>. -Die Nutzfläche beträgt somit ca. 93,08 m<sup>2</sup>.

Die Küche ist mit einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank, einem Ofen, einem Elektroherd, einer Umluft, einer Mikrowelle sowie 2 Spülbecken ausgestattet. Ein Tiefkühler befindet sich im versteckbaren Abstellraum im Vorzimmer.

Im Badezimmer befindet sich eine Dusche, ein Waschbecken sowie eine Waschmaschine.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock des aus Ziegel erbauten Hauses und wurde ca. 1980 fertig gestellt.

Die Räume sind entweder mit einem Parkettboden oder Fliesen oder einem Laminatboden ausgestattet.

Die Loggia befindet sich in südwestlicher Richtung und garantiert atemberaubende Sonnenuntergänge.

Besonderheiten der Wohnung:

Außenrollos bei allen Fenstern  
Kachelofen im Wohnzimmer  
Parkettböden, Laminatböden und/oder Fliesen  
Parkplatz im Innenhof  
Sicherheitseingangstüre  
Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum  
Waschküche  
Keller

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2024:

? 98,42      Reparaturrücklage

? 33,51      Verwaltung

? 151,31	Betriebskosten
? 119,78	Heizung
? 79,85	Warmwasser
? 50,43	USt.
? 533,30	Summe

Der aktuelle Stand vom 31.12.2022 der angesparten Reparaturrücklage beträgt ? 38.780,72.

### Energieausweis

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 ? EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis 07.04.2024, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

D: HWB-Ref,SK: 120,2 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 1,73

### Lage und öffentliche Verkehrsmittel

Die idyllische Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel ist eine Stadt im niederösterreichischen Weinviertel. Sie liegt im Süden des Bezirks Mistelbach, unweit der Bundeshauptstadt Wien.

Nahversorgungsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

Regionalität, Frische, Vielfalt, Flair und Qualität- dafür steht der Wochenmarkt jeden Freitag von 14:00 - 19:00 Uhr am Hauptplatz in Wolkersdorf!

Heurigen, Gasthäuser und Weingüter befinden sich unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Ob gemeinsame sportliche Aktivitäten, Konzerte oder Ausstellungen- Wolkersdorf hat ein eigenes Schwimmbad und eine Kunsteislaufbahn und bietet von Sport bis Kultur jede Menge.

Auch für das Wohl der Kleinsten ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Ein Kindergarten und eine Schule sind zu Fuß gut erreichbar.

Ein Parkplatz im Innenhof ist im Kaufpreis inklusive.

Trotz Idylle im Grünen, erreicht man zügig die Autobahn A5.

Die Schnellbahnstation Wolkersdorf ist ca. 5 Gehminuten entfernt, in nur ca. 22 Fahrminuten erreicht man den Bahnhof Wien Floridsdorf.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer:in mitgeteilten Informationen.

Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche: 86.62m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 93.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 120.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.73m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 358000€

Nebenkosten: 151.31€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: Zobok

Tel.: +43 660 2527118

E-Mail: pia.zobok@kaltenegger-real.at