

Inserat ID: 72340 erstellt am: 06.07.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:599000€

Straße:

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 115.92m<sup>2</sup> Grundfläche: 264m<sup>2</sup>

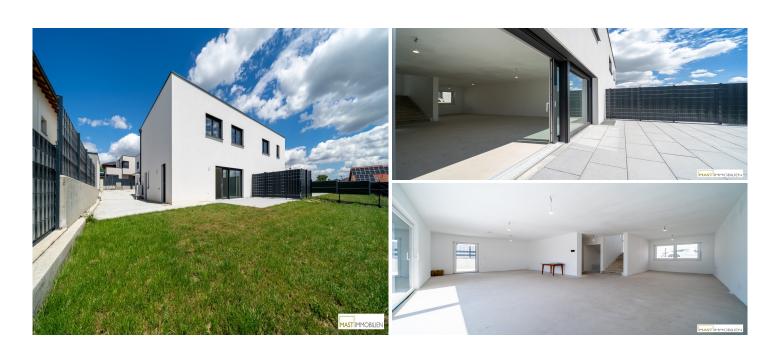
### Kontaktinformationen:

Stefanie Vidovic

Tel:

office@mast-immo.at

# Belagsfertige Doppelhaushälfte in begehrter Lage mit Fernblick auf Wien!



Verkauft wird eine moderne, exklusiv ausgestattetes Doppelhaushälfte in freundlicher Umgebung in Wolkersdorf nur 12 Kilometer von Wien.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche (EG+OG) von 116 m². Weitere 65 m2 Nutzfläche bietet Ihnen der voll ausgebaute, mit Fußbodenheizung ausgestattete Keller.

Die anteilige Grundstücksgröße beträgt rund 264 m².

Absolute Besonderheit ist neben der großzügigen Wohnfläche auch die moderne Gestaltung und exklusive Ausstattung des Hauses.

Das Doppelhaus wurde in Ziegel-Massivbauweise errichtet.

Auf hohe Qualität wurde dabei besonders viel Wert gelegt. Die hohen Qualitätsansprüche spiegeln sich auch in der Bauweise und Ausstattung der Häuser wider:

Vollwärmeschutzfassade
Innenwände in Ziegelmassivbauweise
weitreichende Trennung der Doppelhäuser (Doppelwand, Trennung Decken, Flachdach, etc.)
Alu-Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung von der Firma Rekord mit 30 Jahren Garantie
hochwertige Hebeschiebetüren im Wohnzimmer
elektrische Außenrollläden
Luftwärmepumpe
Fußbodenheizung in allen Etagen (auch KG!)
gepflasterte PKW-Abstellplätze
hochwertige Terrassenplatten
Doppelstabgitterzäune
zahlreiche Leerverrohrungen
TV-Anschluss in jedem Zimmer, auch im Keller
und Vieles mehr ...

Der Kaufpreis bezieht sich auf eine belagsfertige Ausführung. Die Möglichkeit einer schlüsselfertigen Ausführung ist gegeben.

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht.

Weiteres weisen wir hiermit auch auf unsere Eigenschaft als Doppelmakler gem. § 17 Maklergesetz hin.

#### Lage:

Wolkersdorf, eine Stadt mit etwa 7.500 Einwohnern, zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung aus. Die Stadt bietet eine breite Palette an Einrichtungen.

Das nahe gelegene G3 Shopping Resort ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

#### Infrastruktur:

Ein besonderer Vorteil ist die Anbindung an die Schnellbahnstrecke, die eine nachhaltige Infrastruktur gewährleistet.

Der Bahnhof Wolkersdorf (S2) ist nur 1.500 Meter entfernt.

S2: Wolkersdorf - ... - Leopoldau (U1) - Siemensstraße - Floridsdorf (U6) - Handelsskai - ... - Praterstern (U1 & Draterstern (U1) - Wien Mitte (U3) - ...

Mit dem Auto ist die Wiener Stadtgrenze in etwa 15 Minuten erreichbar, und die Autobahn A5 liegt nur wenige Minuten entfernt. Regelmäßige Busverbindungen nach Wien und Mistelbach ergänzen das Verkehrsangebot und machen Wolkersdorf zu einem gut angebundenen und attraktiven Wohnort.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin! 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 / EntfernungenGesundheitArzt & amp;lt;1.000mKlinik & amp;lt;1.000mApotheke & amp;lt;1.000mKinder & amp; SchulenKindergarten & amp;lt;1.000mSchule & amp;lt;1.000mNahversorgungSupermarkt & amp;lt;1.000mBäckerei

<1.000mEinkaufszentrum &amp;lt;7.000mSonstigeBank &amp;lt;1.000mGeldautomat &amp;lt;1.000mPost &amp;lt;1.000mPolizei &amp;lt;2.000mVerkehrBus

<500mAutobahnanschluss &amp;lt;1.500mBahnhof &amp;lt;1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 264m² Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 115.92m<sup>2</sup>

Befeuerung: Luftwärmepumpe, hwbwert: 30.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 4 hwbklasse: Bm²
Bäder: 2 fgeewert: 0.58m²

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie Nachname: Vidovic

E-Mail: office@mast-immo.at