

**Traumhaftes Wohnen im Dachgeschoß: 85m² in
Wolkersdorf mit Garage!**



Objektnummer: 2533/6298

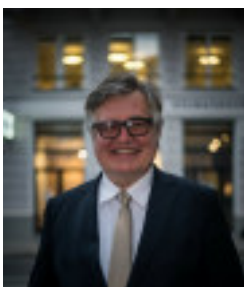
Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	1.234,21 €
Kaltmiete (netto)	750,00 €
Kaltmiete	1.157,21 €
Betriebskosten:	407,21 €
Heizkosten:	77,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

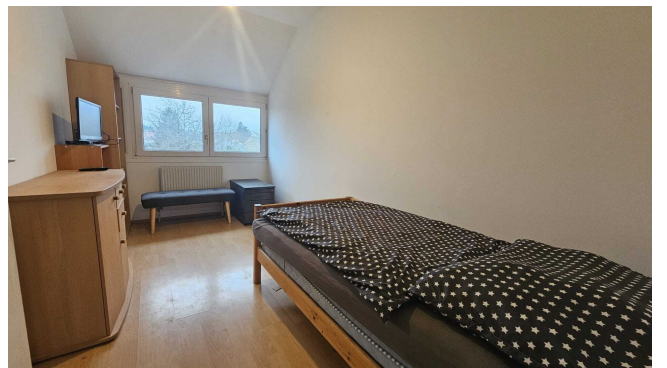


Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien







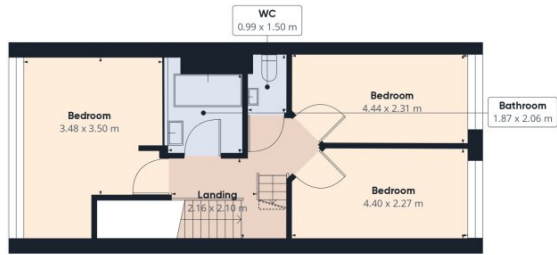








Ground Floor



Floor 1



Floor 2

Approximate total area[†]
121.3 m²

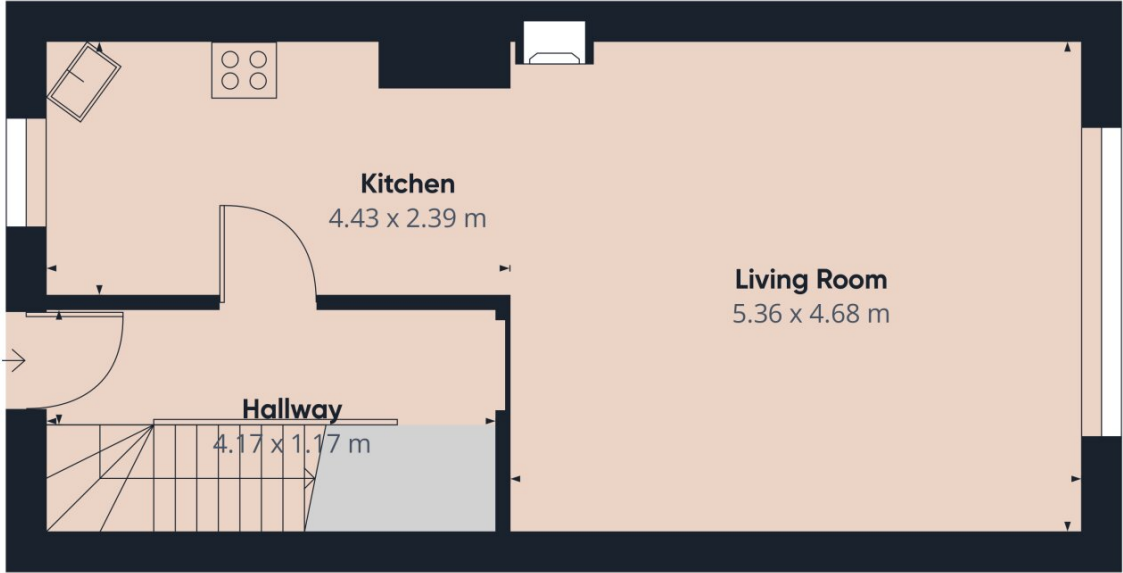
Reduced headroom
14.35 m²

Excluding balconies and terraces

□ Reduced headroom
(below 1.5m/4.92ft)

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360



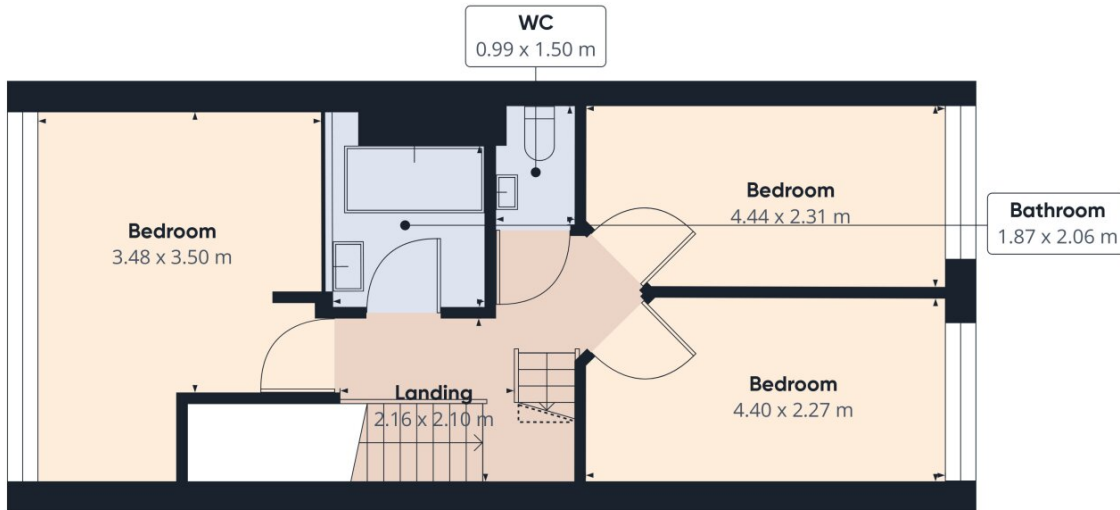
Approximate total area[®]
44.99 m²

Excluding balconies and terraces

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360

Ground Floor



Floor 1

Approximate total area[†]
46.05 m²

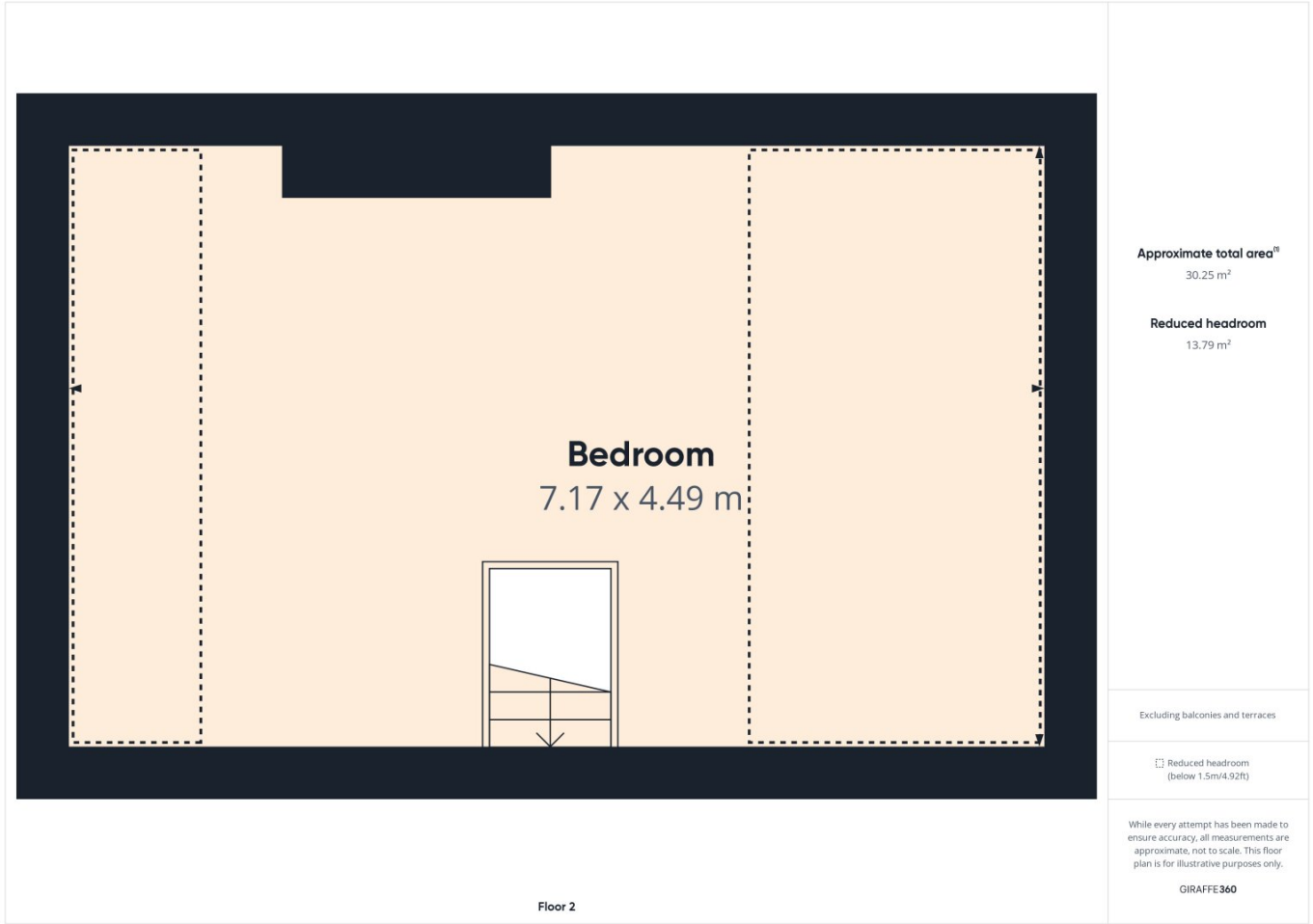
Reduced headroom
0.56 m²

Excluding balconies and terraces

□ Reduced headroom
(below 1.5m/4.92ft)

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und gepflegten Wohnung in einer ruhigen und grünen Umgebung? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte Dachgeschosswohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Wolkersdorf im Weinviertel, im schönen Niederösterreich. Mit einer Fläche von 85m² bietet sie genügend Platz für eine kleine Familie oder auch für Paare, die gerne großzügig wohnen möchten.

Hier können Sie in Ruhe entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Der offene und helle Wohnbereich ist mit Parkettboden ausgestattet, was der Wohnung ein modernes und gemütliches Ambiente verleiht. An kälteren Tagen sorgt der Kamin im Wohnzimmer für eine wohlige Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 geräumige Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer - hier ist für jeden Bedarf etwas dabei. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie sich nach einem langen Tag entspannen können. Eine weitere Annehmlichkeit ist die Garage, die direkt am Haus gelegen ist und Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart.

Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt - verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da sich ein Kindergarten sowie eine Schule in der Nähe befinden.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Wohnung. Nutzen Sie die Chance, in dieser traumhaften Umgebung zur Ruhe zu kommen und ein gemütliches Zuhause zu finden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Klinik <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m

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