Belagsfertige Doppelhaushälfte in begehrter Lage mit Fernblick auf Wien!

Objektnummer: 5387/6186

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

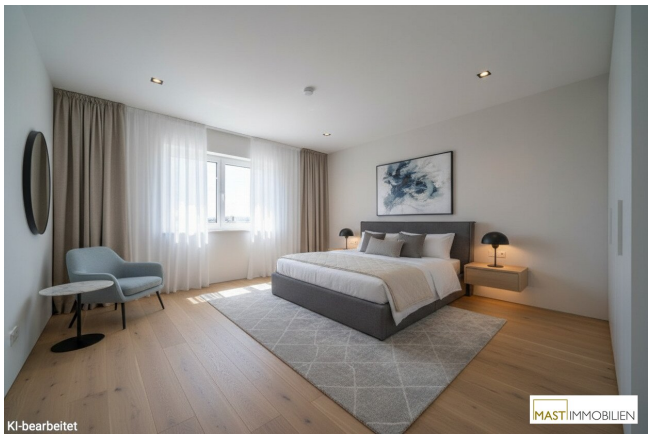
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefanie Vidovic

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

KI-bearbeitet
MAST IMMOBILIEN


KI-bearbeitet
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

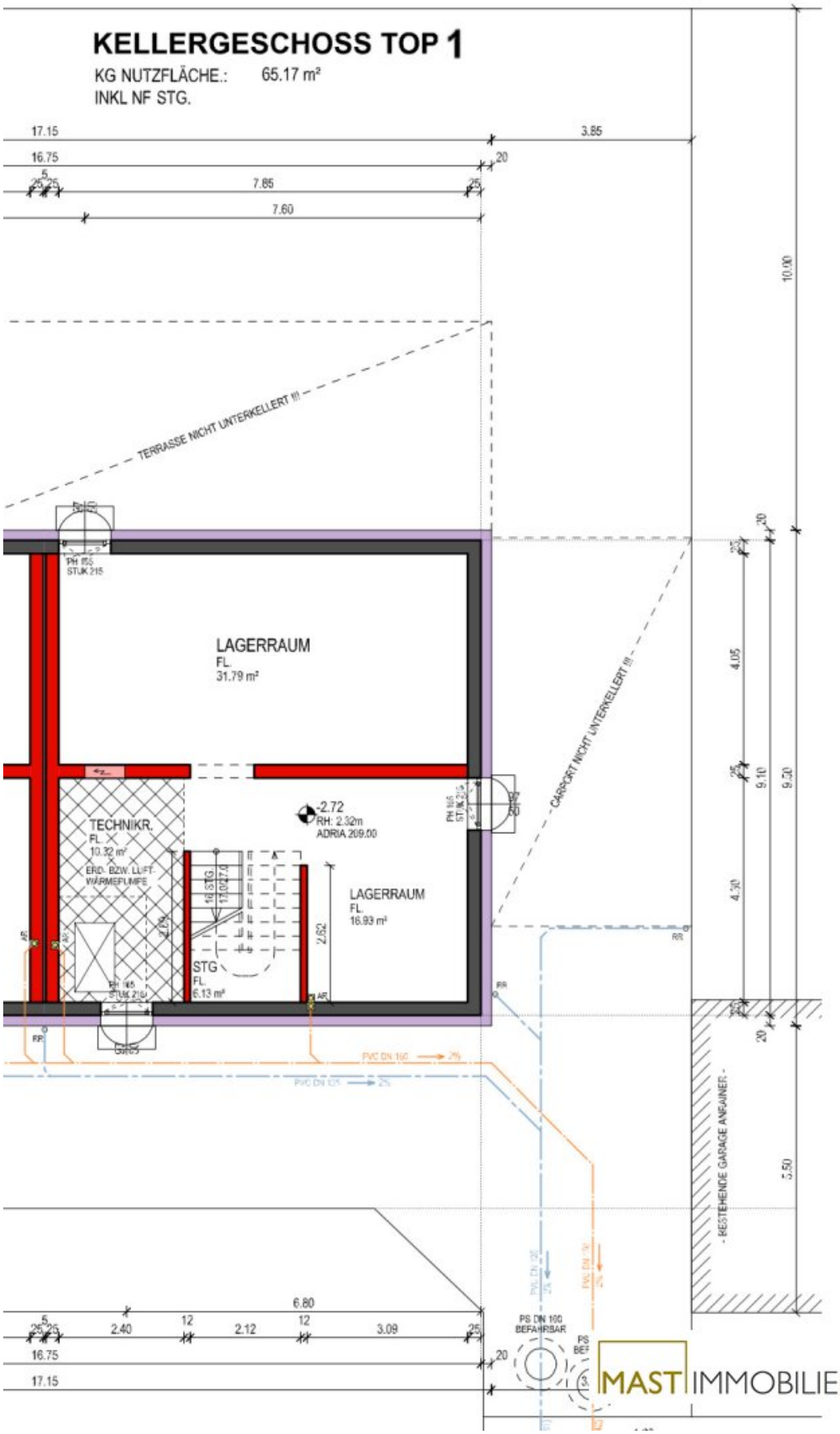
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

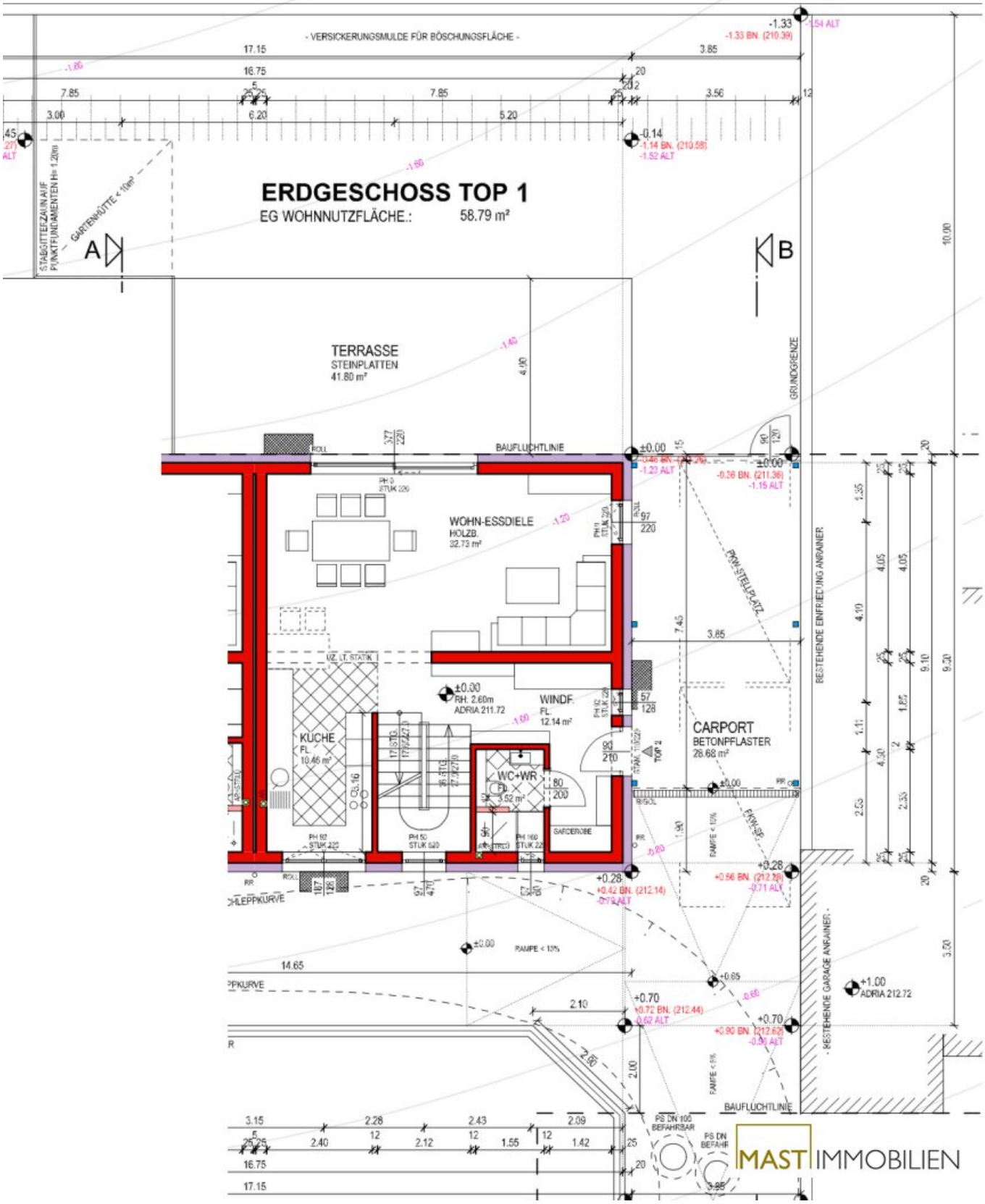
MAST IMMOBILIEN

KELLERGESCHOSS TOP 1

KG NUTZFLÄCHE.: 65.17 m²
INKL NF STG.

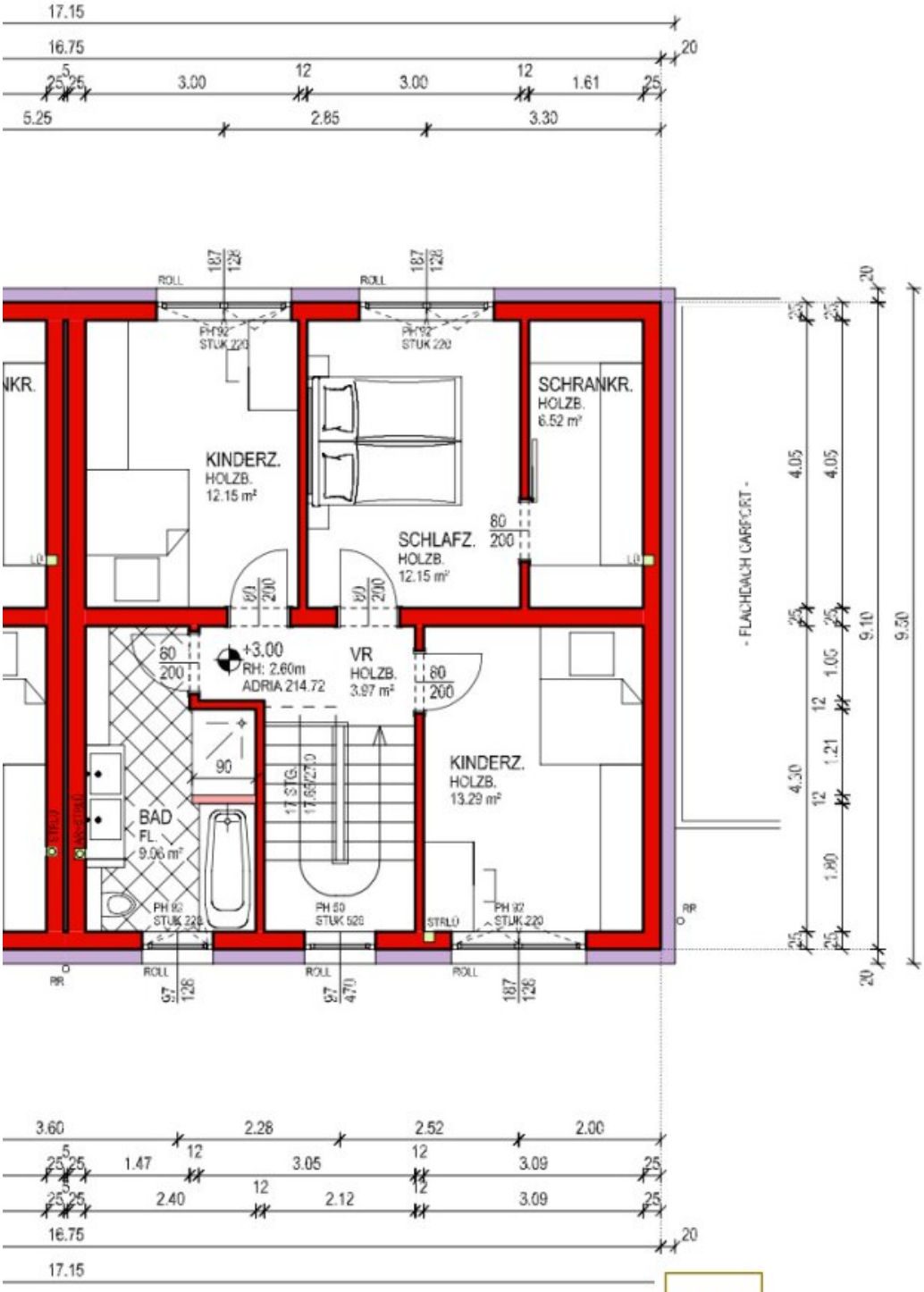


MAST IMMOBILIEN


- VERSICKERUNGSMULDE FÜR BÖSCHUNGSFLÄCHE -
ERDGESCHOSS TOP 1
EG WOHNNUTZFLÄCHE.: 58.79 m²
TERRASSE
STEINPLATTEN
41.80 m²
WOHN-ESSDIELE
HOLZB.
32.73 m²
KÜCHE
FL.
10.46 m²
WC+WR
3.52 m²
WINDF.
FL.
12.14 m²
CARPORT
BETONPFLASTER
28.68 m²
GARTENHÜTTE < 10m²
STABGITTERZAUN AUF PUNKTFUNDAMENTEN H= 1.20m
BAUFLUCHTLINIE
GRUNDGRENZE
BESTEHENDE EINFRIEDUNG ANRAINER
BESTEHENDE GARAGE ANRAINER
PKW-STELLPLATZ
RAMPE < 10%
RAMPE < 5%
SCHLEPPKURVE
GARDEROBE
RH: 2.60m
ADRIA 211.72
ADRIA 212.72
PS DN 100 BEFAHRBAR
PS DN BEFAHR
MAST IMMOBILIEN

OBERGESCHOSS TOP 1

OG WOHNNUTZFLÄCHE.: 57.13 m²



MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

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 & U2) - 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 / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Klinik <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap