

**? Eigentumswohnung mit traumhaftem Fernblick und
Loggia in Ruhelage (S-Bahn-Nähe)**



Objektnummer: 6556/130

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2241 Schönkirchen-Reyersdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	178,89 €
Heizkosten:	63,32 €
USt.:	29,56 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenstellplatz € 20.000,-

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

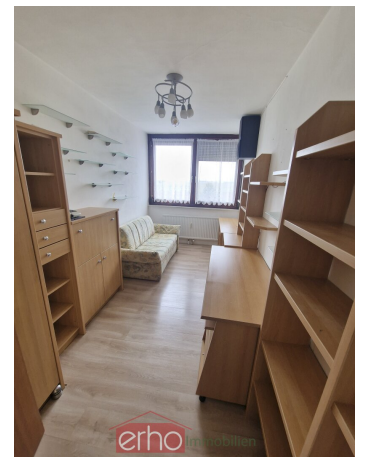
Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80











Wollen Sie Ihre Immobilie verkaufen?

Kontaktieren Sie uns:

-unverbindlich

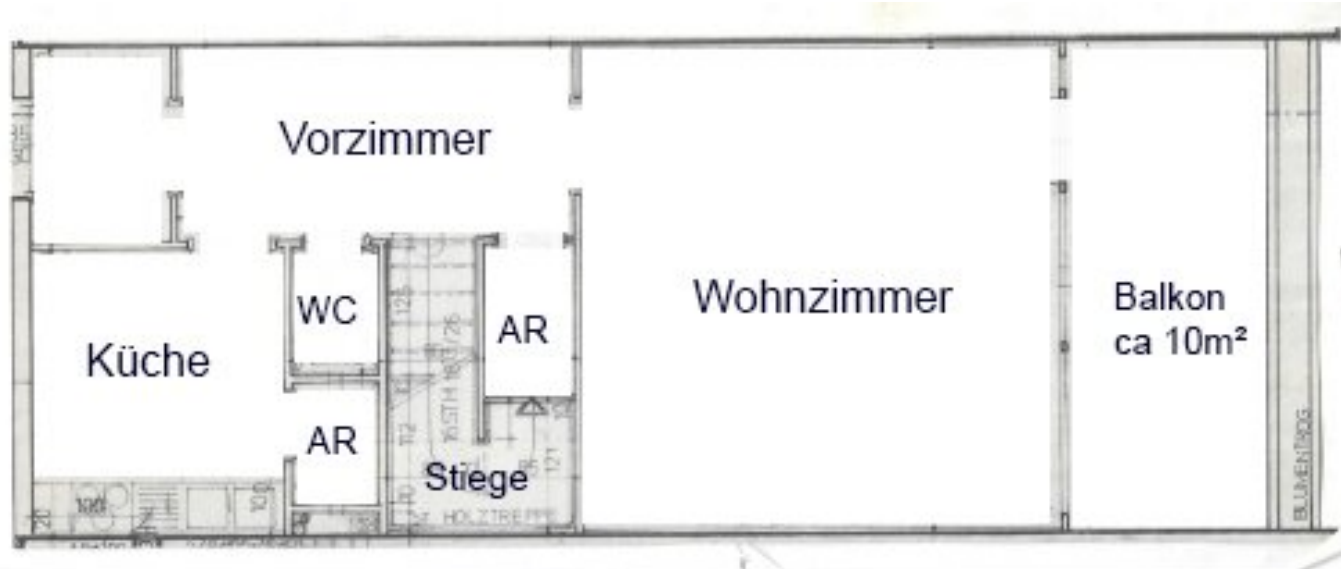
-kostenlos

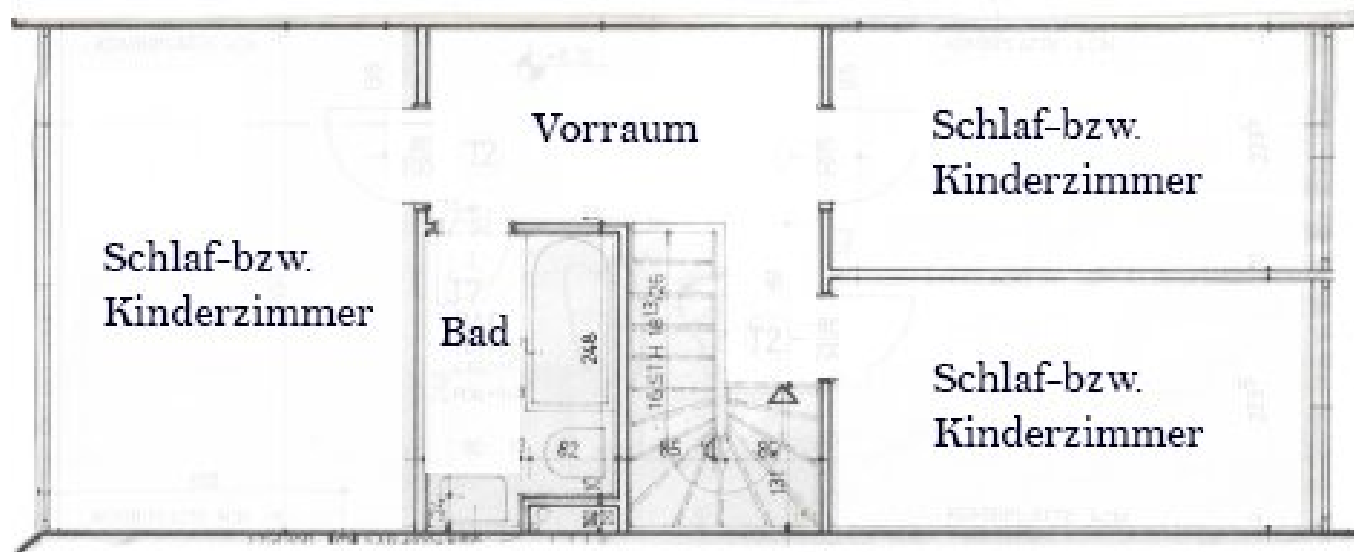
-gratis Wertschätzung



ERHO Immobilien www.erho.at

Familienunternehmen seit 1990





Objektbeschreibung

? Eigentumswohnung mit traumhaftem Fernblick und Loggia in Ruhelage (S-Bahn-Nähe)

Adresse: Mozartgasse, 2241 Schönkirchen-Reyersdorf

Etage: 2. Stock (mit Lift)

Wohnfläche: ca. 100 m²

Balkon/Loggia: ca. 10 m²

Zimmer: 4 (3 Schlafzimmer + großes Wohnzimmer)

Kaufpreis Wohnung: € 249.000,-

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: € 20.000,-

Gesamtkaufpreis (inkl. TG-Platz): € 269.000,-

Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Wohnraum** mit Zugang zur ca. 10 m² großen **Loggia** – genießen Sie den **traumhaften Fernblick** in absoluter **Ruhelage**
- **Drei getrennt begehbare Schlafzimmer**
- **Separate Küche** mit praktischer **Speisekammer**
- **Zusätzlicher Abstellraum** innerhalb der Wohnung für noch mehr Stauraum
- **Gäste-WC** im Eingangsbereich (Erdgeschoss)
- **Badezimmer** mit Badewanne sowie **separates WC** im Obergeschoss
- Zwei **Vorzimmer**, davon eines mit einem **großen Einbauschränk**
- **Lift** im Haus für barrierearmen Zugang

- **Kellerabteil** vorhanden
- **Separater Tiefgaragenstellplatz**
- **Nähe zur Schnellbahn** – ideal für Pendler

Aufteilung (Maisonette-Stil):

Erdgeschoss:

- Vorzimmer
- Gäste-WC
- Küche mit Speisekammer
- Separater Abstellraum
- Großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Vorzimmer mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Fazit:

Diese Wohnung in **2241 Schönkirchen-Reyersdorf** vereint Großzügigkeit, perfekte Raumaufteilung, absolute Ruhe und eine hervorragende Anbindung. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Anleger!

? Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme – **vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin** unter **0664 188 27 80**. Ich nehme mir gerne Zeit für Sie!

***Sonstiges**

Die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr beim Kauf des ersten Eigenheims wurde ausgesetzt und kann entfallen.

Ab sofort können sich Käufer einer Immobilie bis zu 11.500 Euro ersparen – unter der Bedingung, dass die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird. Die üblichen Eintragungsgebühren von 1,1 Prozent des Kaufpreises für das Eigentumsrecht und 1,2 Prozent für Pfandrechte bis zu einem Betrag von 500.000 Euro entfallen. Das bedeutet, dass für Immobilienkäufe bis zu einem Preis von 500.000 Euro keine Gebühren anfallen.

? Kontakt:

Anita Hosmann

ERHO Immobilien

? 0664 188 27 80

? www.erho.at

?? erho@erho.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap