? 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

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

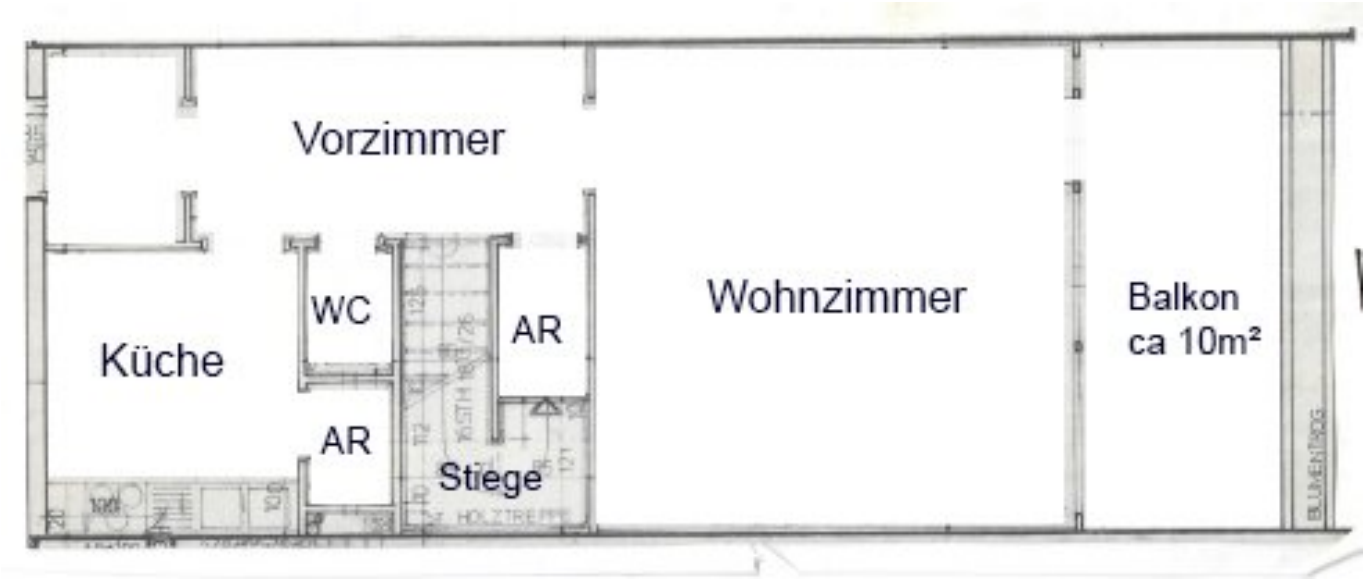
T +43 664 188 27 80

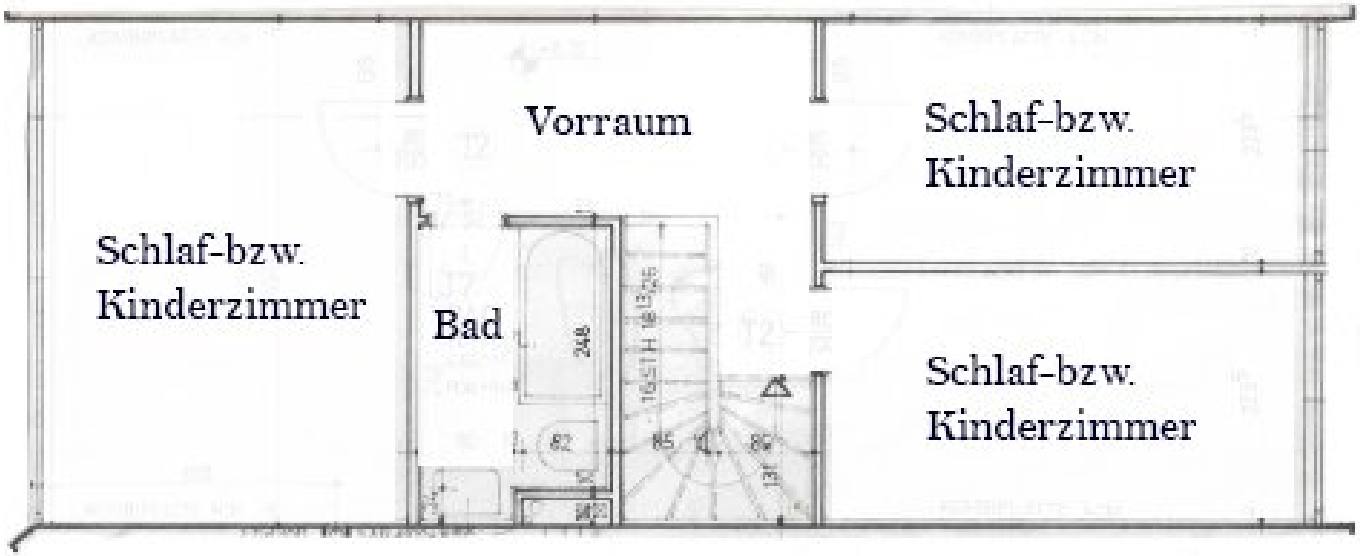
erho Immobilien

erho Immobilien

Vereinbaren Sie Ihren
Besichtigungstermin
0664/188 27 80
erho Immobilien

Wollen Sie Ihre Immobilie verkaufen?
Kontaktieren Sie uns:
-unverbindlich
-kostenlos
-gratis Wertschätzung
erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at
Familienunternehmen seit 1990


Vorzimmer
Küche
WC
AR
AR
Stiege
Wohnzimmer
Balkon
ca 10m²


Vorraum
Schlaf-bzw.
Kinderzimmer
Schlaf-bzw.
Kinderzimmer
Bad
Schlaf-bzw.
Kinderzimmer

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 Einbauschrank**
- **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 Einbauschrank
- 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 Pfandrechtseintragungsgebühr 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