

4 Zimmer Altbaueigentumswohnung in wundervoller Grünlage nahe Baden



Objektnummer: 247469609

Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2602 Blumau-Neurißhof
Baujahr:	1916
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,00 m ²
Nutzfläche:	194,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	17,00 m ²
Heizwärmebedarf:	188,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	335,10 €
USt.:	33,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

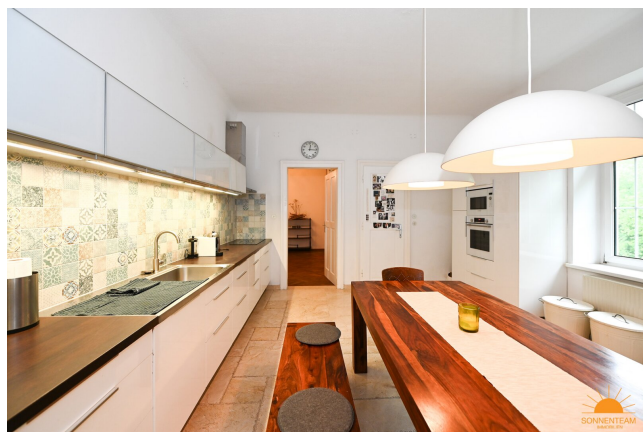


Margit Gludovatz

Sonnenteam Immobilien
Johann Strauß-Gasse 6
2542 Kottingbrunn



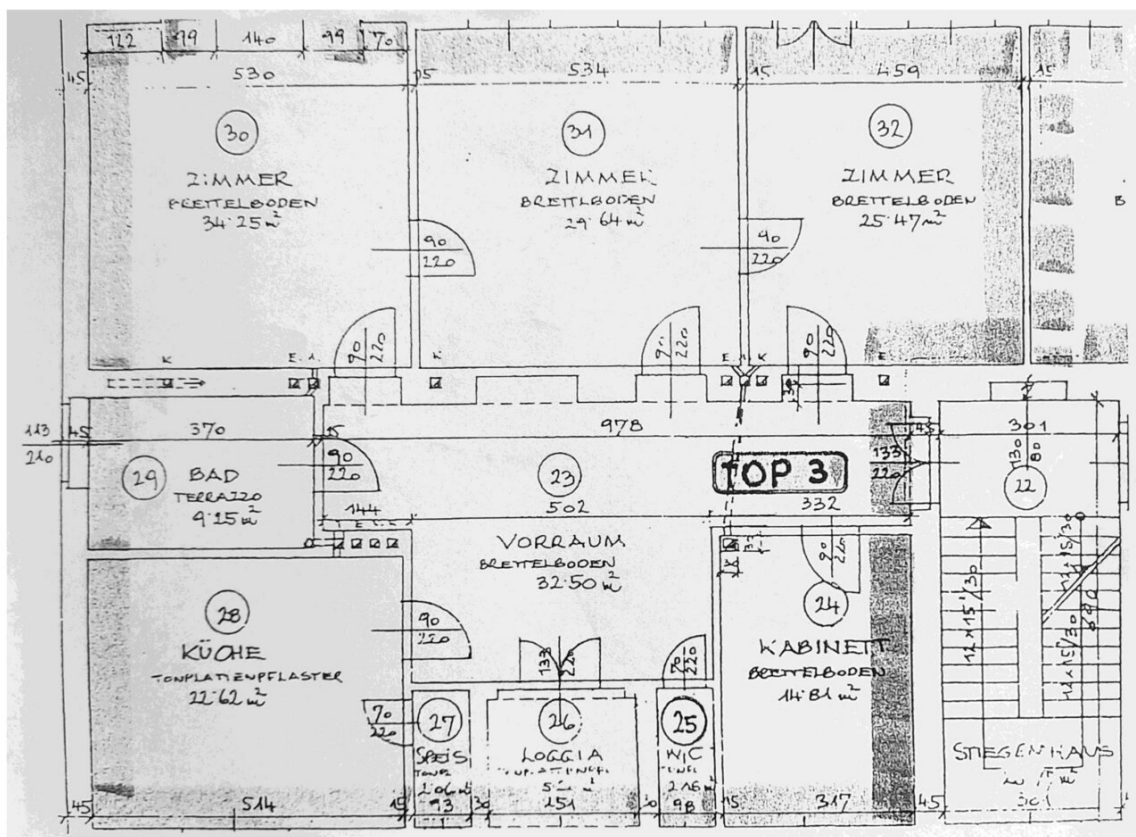












Objektbeschreibung

Sie träumen von großzügigem Wohnraum, viel Grün und Charme und Aussicht –

Dann sind Sie hier genau richtig.

In traumhafter Lage, nur wenige Minuten von Baden bei Wien und ca. 35 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, wartet ein echtes Wohnjuwel auf Sie: eine außergewöhnlich große 4-Zimmer-Wohnung, im ersten Stock gelegen, mit Stil, Geschichte und Charakter – umgeben von Natur.

Willkommen in Blumau-Neurißhof – einer charmanten Ortschaft mit hoher Lebensqualität, eingebettet in viel Grün, Parks und kleine Wälder. Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen, historisch geprägten Gebäude – ehemals Offiziershaus aus der Jahrhundertwende – liebevoll gepflegt und mit unverwechselbarem Altbau-Flair.

Besonders hervorzuheben ist das historische, lombardische Bewässerungssystem. Den ganzen Ort durchziehen kleine Bacherlgerinne, welche die Grünflächen mit Wasser versorgen und ein einzigartiges Gefühl von Frische und guter Luft erzeugen.

Highlights der Wohnung

? 4 großzügige, lichtdurchflutete Zimmer

Helle Räume mit originalem Eichenparkett, hohen Decken (ca. 3,8 m) und klassischem Altbau-Charme.

? Repräsentative Diele mit Kamin

Ein stilvoller Empfangsbereich mit einem historischen, neu schamottierten Kamin (ca. 1890) – ein echter Blickfang.

? Elegantes Bad

Modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC.

? Geräumige Küche

Die große Küche ist voll ausgestattet und bietet zusätzlich eine praktische Speisekammer.

? Veranda mit Gartenblick

Ein idyllischer Rückzugsort für Ihre Auszeit – ideal zum Entspannen oder Frühstück.

? Enormer Stauraum

Ein sehr großer, trockener Kellerraum ergänzt das Angebot – perfekt für Hobby oder Lager

Weitere Ausstattungsdetails

- Historische Bausubstanz mit zeitlosem Flair
- Originaler Eichenparkettboden, gepflegt und massiv
- Gastherme erneuert
- Sanitärleitungen im Bad modernisiert
- Großzügige Raumhöhe & ideale Lichtverhältnisse
- Grüne Umgebung – perfekt für Naturliebhaber
- Stadtnah - nur ca. 35 Minuten nach Wien, 7 Minuten zum Bahnhof Leobersdorf mit Park & Ride Parkdeck

Ein Zuhause mit Geschichte – für Menschen mit Stil und Weitblick

Diese Wohnung bietet nicht nur viel Platz, sondern auch Lebensqualität mit Herz und Substanz. Ob Familie, Paar mit Anspruch oder kreative Köpfe – hier finden Sie Raum zum Leben, Denken und Genießen.

Interesse?

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <3.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <6.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap