

**ERSTBEZÜGE I ~13 Minuten von Wien I schlüssel- oder
belagsfertig I Luftwärmepumpe I Stellplätze I
Bahnhofsnähe**



Objektnummer: 15938

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,96 m ²
Nutzfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	203.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30







Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN

TOP 4, Obergeschoss

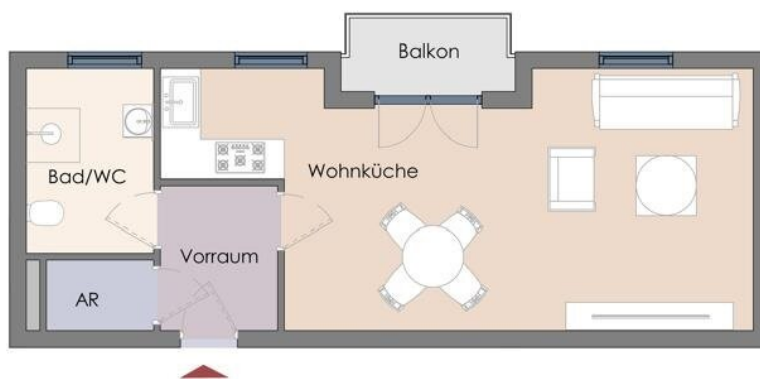
Wohnfläche	38,96 m²
Balkon	2,05 m²
1. Vorraum	3,85 m²
2. Wohnküche	14,9 m²
3. Zimmer	13,1 m²
4. Bad/WC	5,23 m²
5. Abstellraum	1,68 m²



TOP 4 , Obergeschoss

Wohnfläche 38.96 m²
Balkon 2.05 m²

- | | | |
|---|-------------|---------------------|
| 1 | Vorraum | 3.85 m ² |
| 2 | Wohnküche | 28.2 m ² |
| 3 | Bad/WC | 5.23 m ² |
| 4 | Abstellraum | 1.68 m ² |



TOP 4 , Obergeschoss

Wohnfläche 38.96 m²
Balkon 2.05 m²

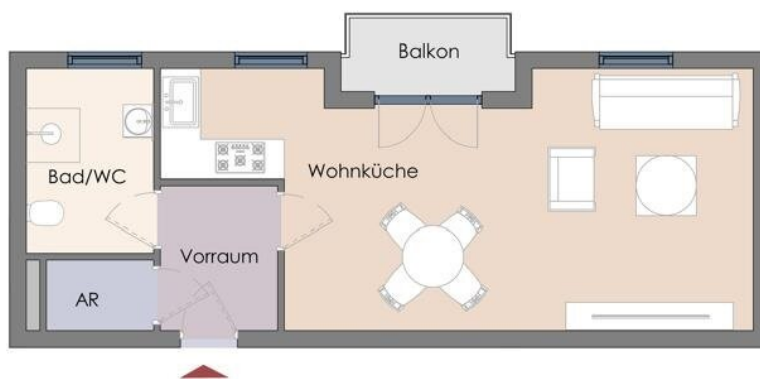
- | | | |
|---|-------------|---------------------|
| 1 | Vorraum | 3.85 m ² |
| 2 | Wohnküche | 14.9 m ² |
| 3 | Zimmer | 13.1 m ² |
| 4 | Bad/WC | 5.23 m ² |
| 5 | Abstellraum | 1.68 m ² |



TOP 4 , Obergeschoss

Wohnfläche 38.96 m²
Balkon 2.05 m²

- | | | |
|---|-------------|---------------------|
| 1 | Vorraum | 3.85 m ² |
| 2 | Wohnküche | 28.2 m ² |
| 3 | Bad/WC | 5.23 m ² |
| 4 | Abstellraum | 1.68 m ² |



Objektbeschreibung

Wolkersdorf oder auch -das Tor zum Weinviertel- gilt aufgrund der richtigen **Mischung aus Stadt und Land** als eine **beliebte Kleinstadt**, um **neue Wurzeln zu schlagen**.

Inmitten von Wolkersdorf umgeben von einer **attraktiven Infrastruktur** und **direkten Anbindung nach Wien** entsteht ein **Neubauprojekt bestehend aus 7 Wohnungen** mit **1 bis 3 Zimmer** und Wohnflächen **zwischen 39 und 55m²**.

Aufgrund der **attraktiven Lage**, der **modernen Ausstattung** sowie der **äußerst ansprechenden Grundrisse** eignen sich die Wohnungen **neben der Eigennutzung**, auch **ideal für die Vermietung** und stellen eine **zukunftsorientierte Wertanlage** dar.

Die Details im Überblick:

- Erstbezug
- 1 bis 3 Zimmer
- Wohnflächen ab ca. 39m² bis ca. 55m²
- jede Einheit hat eine eigene Freifläche
- schlüsselfertige Ausführung, auch belagsfertige Übernahme möglich
- Echtholzparkettboden
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster

- Sicherheitseingangstüren
- außenliegender Sonnenschutz
- Stellplätze
- Möglichkeit individuelle Ausstattungs-Wünsche gegen Aufpreis auszuführen
- geplante Fertigstellung: voraussichtlich im Sommer 2025

Wir weisen darauf hin, dass es im Zuge der Projekt-Realisierung zu geringfügigen Abweichungen bei der Ausstattung kommen kann.

Die Einheiten im Überblick:

Kaufpreise für die **belagsfertige Ausführung:**

- **Top 1:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,82m²; Garten + Terrasse: ca. 15,74m²; 294.000,-- Euro
- **Top 2:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m²; Garten + Terrasse: ca. 18,72m²; 266.000,-- Euro
- **Top 3:** OG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m²; Balkon: ca. 3,64m²; 267.000,-- Euro
- **Top 4:** OG; 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m²; Balkon: ca. 2,05m²; 203.000,-- Euro
- **Top 5:** OG; 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m²; Balkon: ca. 3,64m²; 277.000,-- Euro

- **Top 6:** DG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m²; Terrasse: ca. 57,25m²; 267.000,-- Euro
- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m²; Balkon: ca. 3,64m²; 296.200,-- Euro

Kaufpreise für die **schlüsselfertige Ausführung:**

- **Top 1:** EG; 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,82m²; Garten + Terrasse: ca. 15,74m²; 319.000,-- Euro
- **Top 2:** EG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 48,70m²; Garten + Terrasse: ca. 18,72m²; 289.000,-- Euro
- **Top 3:** OG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,93m²; Balkon: ca. 3,64m²; 289.000,-- Euro
- **Top 4:** OG: 1 Zimmer; Wohnfläche: ca. 38,96m²; Balkon: ca. 2,05m²; 219.000,-- Euro
- **Top 5:** OG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 52,03m²; Balkon: ca. 3,64m²; 299.000,-- Euro
- **Top 6:** DG: 2 Zimmer; Wohnfläche: ca. 51,54m²; Terrasse: ca. 57,25m²; 299.000,-- Euro
- **Top 7:** DG: 3 Zimmer; Wohnfläche: ca. 54,97m²; Balkon: ca. 3,64m²; 319.000,-- Euro

Zu jeder Wohneinheit wird zusätzlich ein **KFZ-Stellplatz** um 10.000,-- Euro mitverkauft.

Die Lage:

Wolkersdorf: Eine **moderne Kleinstadt**, die für jeden etwas zu bieten hat! Jung und alt, **Weinliebhaber, Sportbegeisterte** oder auch **Ruhesuchende** - hier ist für jeden etwas dabei.

Das Stadtzentrum bietet ein **einladendes und vielfältiges Gastronomieangebot** sowie viele **Einkaufsmöglichkeiten**. Verschiedenste **Themenmärkte** und **Veranstaltungen** am Hauptplatz sorgen für die richtige Unterhaltung!

Das **Sommerbad, ein Eislaufplatz** sowie **angenehme Radwege** und **frei zugängliche Sport- und Freizeitanlagen** bieten jede Menge Freizeitspaß!

Wolkersdorf zeichnet sich mit einer **tollen Infrastruktur** und der **Nähe zu Wien** sowie seiner **guten Erreichbarkeit** aus! So sind Sie in nur **ca. 13 Autominuten** bereits in **Wien**!

Wien: ca. 13 Autominuten

Bahnhof Wolkersdorf: ca. 400m

Penny: ca. 300m

Hofer: ca. 500m

Billa: ca. 750m

Spar: ca. 750m

Kindergarten: ca. 24m und 400m

Volksschule: ca. 700m

Mittelschule: ca. 850m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 4

Auf einer **Wohnfläche von ca. 38,96m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung**:

- Vorraum mit Platz für Vorzimmermöbel
- großzügiger Wohn-/Schlafraum, der sich optimal und mit geringem Aufwand in 2 Zimmer verwandeln lässt
- Tageslichtbad mit Dusche
- Abstellraum

Wir weisen darauf hin, dass die Visualisierungen teilweise auch jene der anderen Wohnungen im Haus sind.

Der Kaufpreis für die belagsfertige Ausführung beläuft sich auf 203.000,-- Euro.

Der Kaufpreis für die schlüsselfertige Ausführung beläuft sich auf 219.000,-- Euro.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <1.000m

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 <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap