

FAMILIEN-TRAUM im Grünen - 15 Minuten von Wien!



Objektnummer: 1885/49

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Wienersdorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,75 m²
Nutzfläche:	102,75 m²
Gesamtfläche:	102,75 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,34 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	234.999,00 €
Betriebskosten:	184,52 €
USt.:	18,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



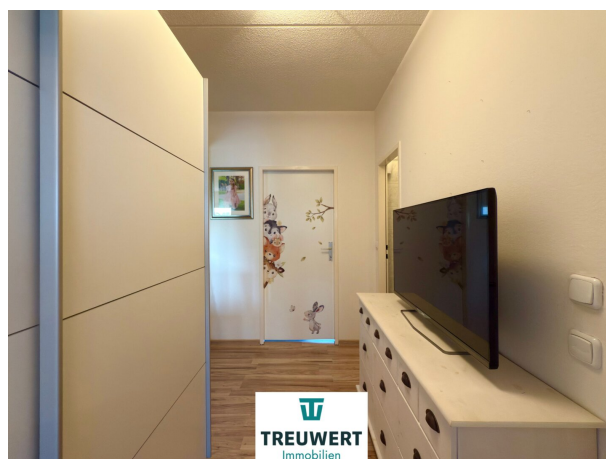
Raffael Rosenmaier, MSc

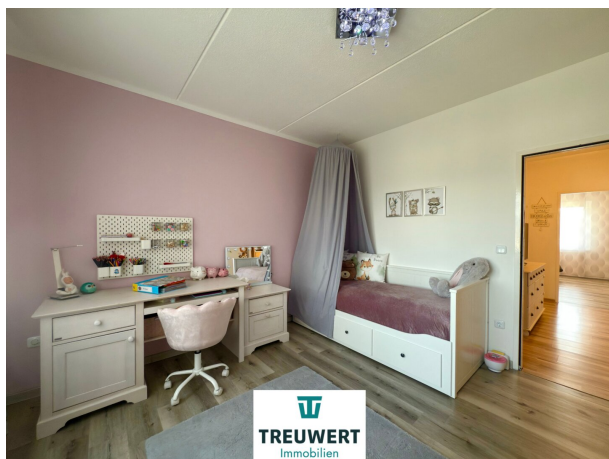
TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40

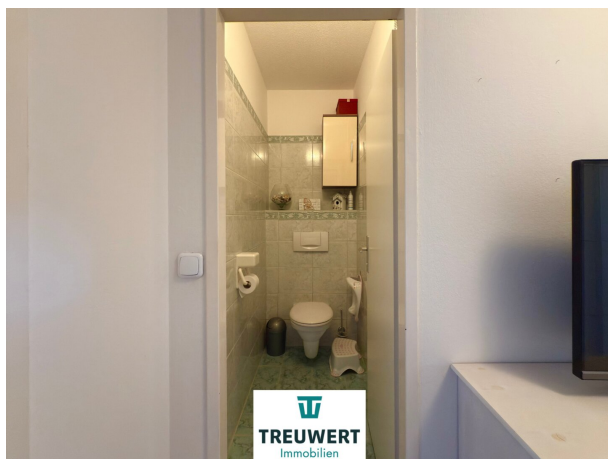


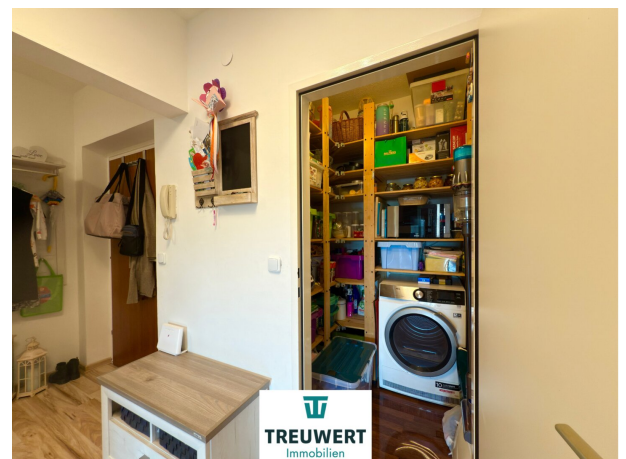
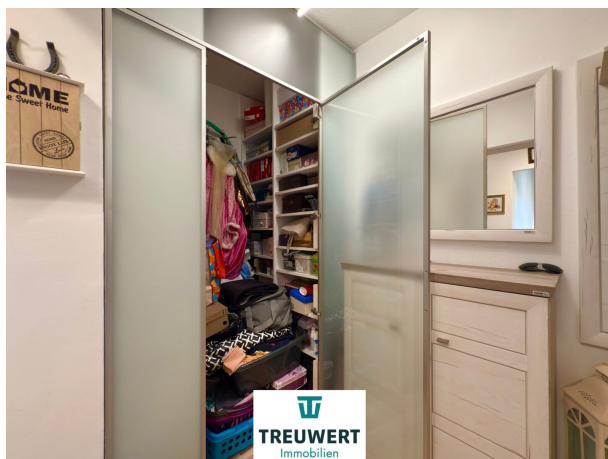


















TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene **3,5-Zimmer-Wohnung in der Kapellengasse 7, 2514 Wienersdorf** bietet auf rund **90 m² Wohnfläche** und einer **12 m² großen Loggia** alles, was sich Familien oder Paare mit Platzbedarf wünschen. Die Wohnung befindet sich im **5. Liftstock** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1975 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, umfangreiche Sanierungen sowie helle und freundliche Wohnräume.

Die Lage mitten im Grünen in der Nähe von Baden mit ausgezeichneter Anbindung an Wien (ca. 15 Autominuten zur Stadtgrenze) macht dieses Zuhause besonders attraktiv.

Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur **ostseitigen Loggia**
- Zwei geräumige Schlafzimmer (2024 mit neuem Vinylboden ausgestattet)
- Separate, top-moderne Küche mit **Sonderhöhe der Arbeitsplatte**
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Zwei praktische Abstellräume
- Vorraum mit viel Stauraum

Ausstattung & Highlights:

- **Hochwertige Küche (2023)** mit italienischen Designerfliesen
- **Loggia** – 2024 neu verfliest & Fassadensanierung

- **Fußboden: Hochwertiger Laminat**, in Schlafzimmern neuer Vinylboden
- **Dreifach-verglaste Fenster (2021)** – energieeffizient & schallisolierend
- **Gaszentralheizung** mit Radiatoren, Heizkörperventile 2020 erneuert
- **Raumhöhe von 2,60 m** für ein noch besseres Raumgefühl
- **Kellerabteil (3,16 m²)** für noch mehr Stauraum
- **Waschküche**
- **Kinderwagen- & Fahrradraum** (inklusive Lagerung von bis zu 4 Autoreifen)
- **Großer Lift** – ideal für Familien mit Kinderwagen
- **Sicherungskasten 2023** erneuert
- **Parkplatz** kann um nur ca. EUR 40,- monatlich zusätzlich angemietet werden

Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft: Küche und Badezimmer sind voll ausgestattet. Zusätzlich können einzelne Möbel gegen Ablöse übernommen werden.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend von **Wienersdorf (Traiskirchen)** – nur wenige Minuten von **Baden** entfernt und in **idealer Pendlerdistanz zu Wien**.

Nahversorgung, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung:

- Supermarkt: ca. 7 Gehminuten
- Kindergarten: ca. 8 Gehminuten
- Busstation: ca. 3 Gehminuten
- Bahnhof Traiskirchen: ca. 10 Gehminuten
- Autobahnauffahrt: ca. 5 Autominuten

Der Ort bietet **viel Grün, Spielplätze und ein familienfreundliches Umfeld** – bei gleichzeitig rascher Erreichbarkeit der Hauptstadt.

Kosten:

Kaufpreis Wohnung: EUR 234.999,-

Es handelt sich um einen Fixpreis!

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie komfortables Wohnen nur 15 Autominuten entfernt von der Wiener Stadtgrenze aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter **+43 664 462 1792** oder schriftlich unter **office@treuwert.at** - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sie kennen jemanden, der aktuell seine Immobilie verkaufen möchte und professionelle Unterstützung benötigen könnte? Kontaktieren Sie uns gerne – und profitieren Sie ganz bequem von einer großzügigen Tippgeberprovision!

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
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap