

**! PROVISIONSFREI ! 3 Zimmer mit Loggia und  
Auto-Stellplatz**



**Objektnummer: 11029**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Gramatneusiedl
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	224.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	320,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Brigitte Müller**

Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84

F +43 1 877 867 050

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

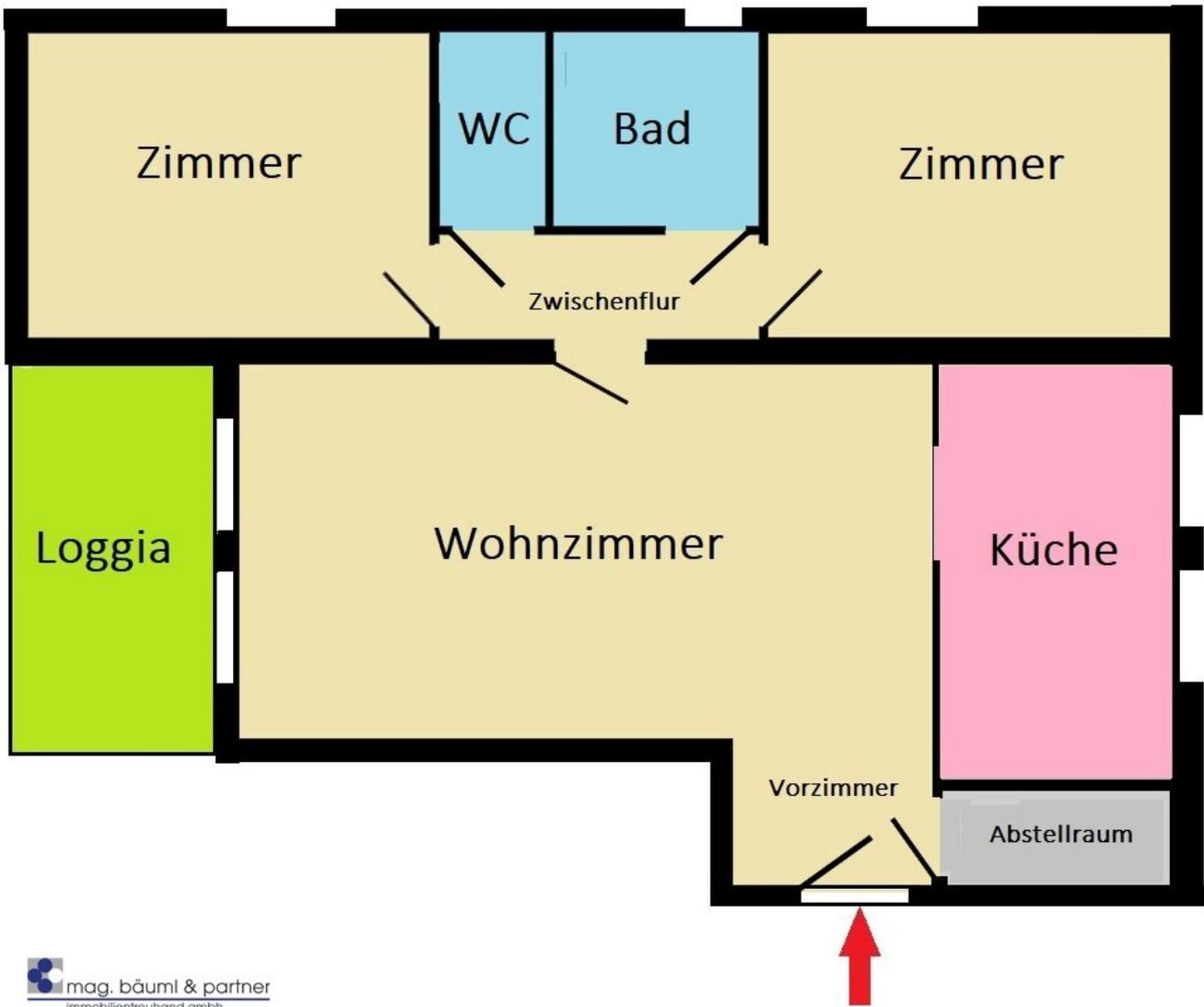








mag. böuml & partner  
immobilienvertrieb gmbh



# Objektbeschreibung

## Daten und Fakten:

- **Wohnfläche: ca.80 m<sup>2</sup>**
- Zentraler Grundriss
- Großes Wohnzimmer mit Loggia ins Grüne
- separate Küche mit Fenster, eingerichtet und mit allen Geräten
- Zwei Schlafzimmer
- Verglaste Loggia
- Abstellraum
- Lagerraum
- Autostellplatz
- **Verkaufspreis : € 224.000.00**

## Lage:

Bei der Tennisanlage und dem Fußballplatz in Gramatneusiedl/Neumitterndorf

## Beschreibung:

Diese 3 Zimmerwohnung liegt im Hochparterre ist komplett HOFSEITIG und hat von jedem

Fenster einen Blick ins Grüne. Es gibt ein Vorzimmer, ein Wohnzimmer mit einer angrenzenden südseitigen Loggia in den grünen Innenhof, Kinderspielplatz. Die Küche ist modern und neu eingerichtet mit Fenster und Abluft. Zwei weitere Zimmer (12 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup>) und ein möblierter Abstellraum. Die Wohnung kann gut **Quergelüftet** werden - somit ist eine Stromfresser Klimaanlage nicht notwendig

Die Heizung und die Warmwassererwärmung erfolgt über kostengünstige Hauszentralheizung. Die vorhandenen Möbel und Geräte gehören zur Wohnung.

Links von der Wohnung, im gleichen Stock befindet sich ein 3 m<sup>2</sup> Lagerraum, der Autostellplatz ist ebenfalls im Eigentum. Ein grüner Innenhof ist groß und kann bewohnt und bespielt werden, damit ist dieses Objekt auch in Zukunft bestens für Familien geeignet

**Verkaufspreis: € 224.000,-**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <4.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap