

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – 3-Zimmer-Wohnung mit Ausblick ins Grüne



Objektnummer: 3960

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3463 Stetteldorf am Wagram
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	199.785,00 €
Betriebskosten:	209,71 €
USt.:	24,01 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Nina Bernhart

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 639
H +43676 3714759

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











ziviltechniker gasmisch
martin bochner

**architekten
wallner & partner**

3100 st.pölten josefstraße 3

telefon +43 2742 76190-0
telefax +43 2742 74190-30
e-mail office@wallner.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Stetteldorf am Wagram – einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich, die durch ihre Ruhe, Naturverbundenheit und gute Infrastruktur überzeugt.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet auf **ca. 81,27 m²** ein modernes Wohnambiente mit durchdachtem Grundriss und hohem Wohnkomfort.

Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn-Essbereich bietet ausreichend Platz – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden. Vom Wohnraum aus gelangen Sie direkt auf den **ca. 9,60 m² großen Balkon**, der Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die beiden weiteren Zimmer sind zentral über das Vorzimmer begehbar und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist modern verfliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen **Abstellraum** sowie einem **Kellerabteil** mit viel Stauraum.

Die Ausstattung umfasst unter anderem gepflegte Parkettböden in den Wohnräumen sowie eine effiziente Fernwärme-Zentralheizung.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Stetteldorf. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Arzt und das Gemeindeamt sind fußläufig erreichbar. Der Bezirkshauptort Korneuburg ist mit dem Auto in ca. 26 Minuten erreichbar und bietet zusätzliche Infrastruktur sowie Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt **€ 199.785,00**. Der Wohnung sind zwei Stellplätze zugeordnet, welche zu erwerben sind - **Carport-Stellplatz mit ca. 12,25 m² um € 10.000,00** sowie ein **Außenstellplatz mit ca. 11,50 m² um € 8.000,00**.

Bezug: ab sofort

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 01.03.2022 beträgt der Heizwärmebedarf 33,9 kWh/m²a (Energieklasse B), der Gesamtenergieeffizienz-Faktor liegt bei hervorragenden 0,63 (Energieklasse A+).

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort zum Wohlfühlen – mit viel Platz, guter Lage und hoher Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap