

Endlich viel Platz – Wohnraum mit 2 Bädern



Objektnummer: 7485/217

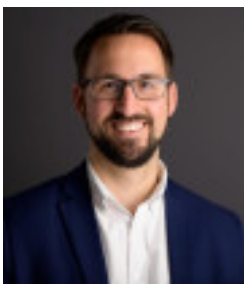
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2602 Blumau-Neurißhof
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	28,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 250,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	252,00 €
Sonstige Kosten:	115,00 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

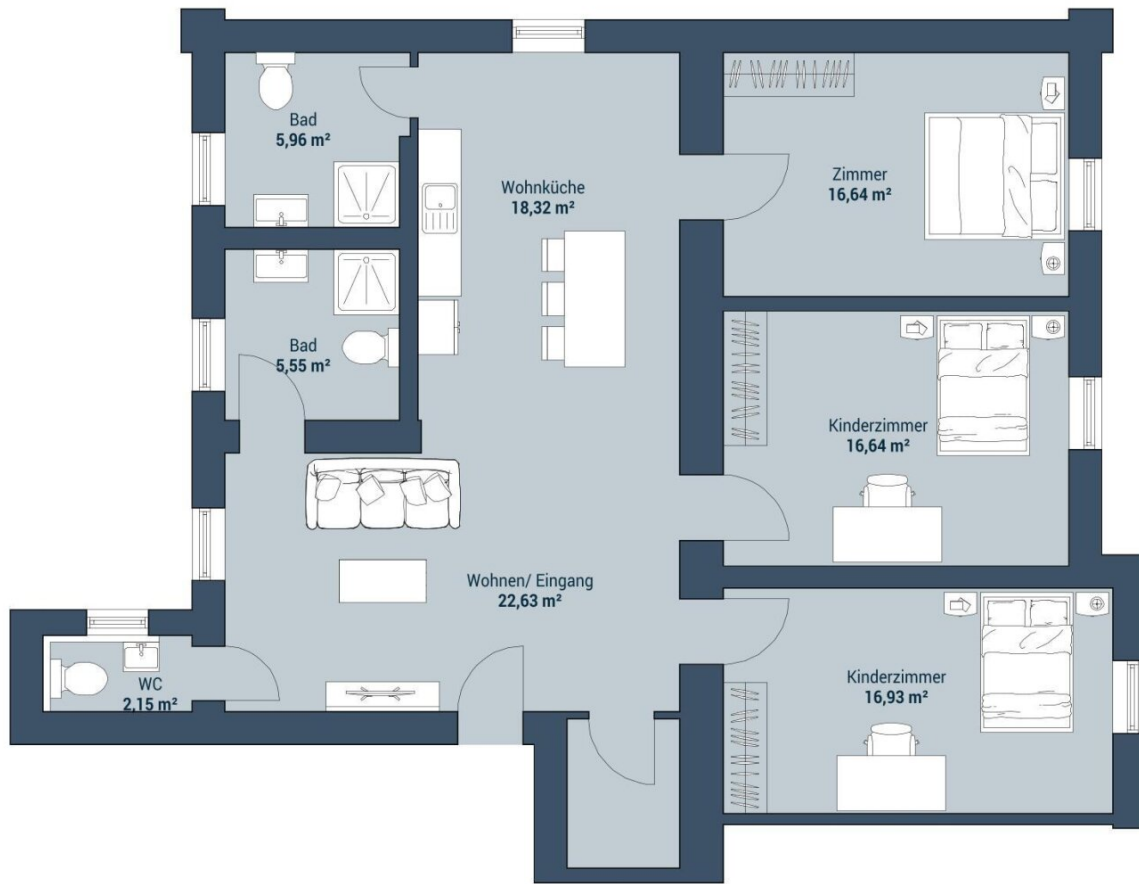
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09











Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Altbaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die sowohl Familien als auch Wohngemeinschaften ansprechen.

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- **3 getrennt begehbare Schlafzimmer** – ideal für Familien oder WGs
- **Großzügiges Wohnzimmer** – viel Platz für gemeinsame Stunden
- **2 moderne Badezimmer** – jeweils mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC
- **Separates Gäste-WC** – für zusätzlichen Komfort
- **Neuwertige Küche** – modern ausgestattet und funktional
- **2 separate Kellerabteile** – viel Stauraum
- **Raumhöhe und große Zimmer** – luftiges Wohngefühl
- **Komplett saniert im Jahr 2020** – sofort bezugsbereit
- **Parkmöglichkeit im Innenhof** – bequem und sicher

Lage & Umgebung

Blumau-Neurißhof liegt im Bezirk Baden in Niederösterreich und bietet eine hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, ideal für alle, die Erholung im Grünen suchen, aber dennoch nicht auf die Nähe zu städtischer Infrastruktur verzichten möchten.

Infrastruktur in der Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schule und Kindergarten
- Öffentliche Verkehrsanbindung Richtung Baden, Wiener Neustadt & Wien, Pottendorfer Linie, Badner Bahn
- Freizeitangebote wie Radwege und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung

Fazit

Diese Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Familienwohnung, WG oder für Paare mit Platzbedarf – hier findet jeder sein neues Zuhause.

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 <250m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.250m

Klinik <7.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <6.250m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap