

ACHTUNG NEUER PREIS - Perfektes Familiendomizil mit Garten, Terrasse und Stellplatz in Weidling



Objektnummer: 19163

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,16 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	222,71 m ²
Heizwärmebedarf:	C 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	430.000,00 €
Betriebskosten:	331,11 €
USt.:	33,11 €
Provisionsangabe:	

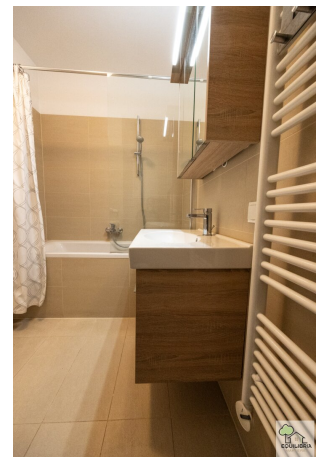
15.480,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

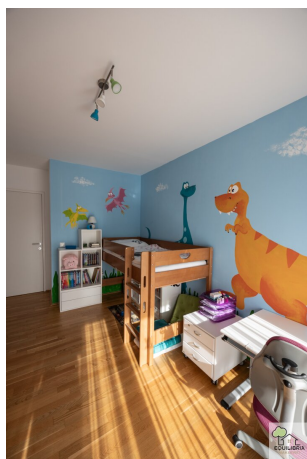


Wolfgang Konsel



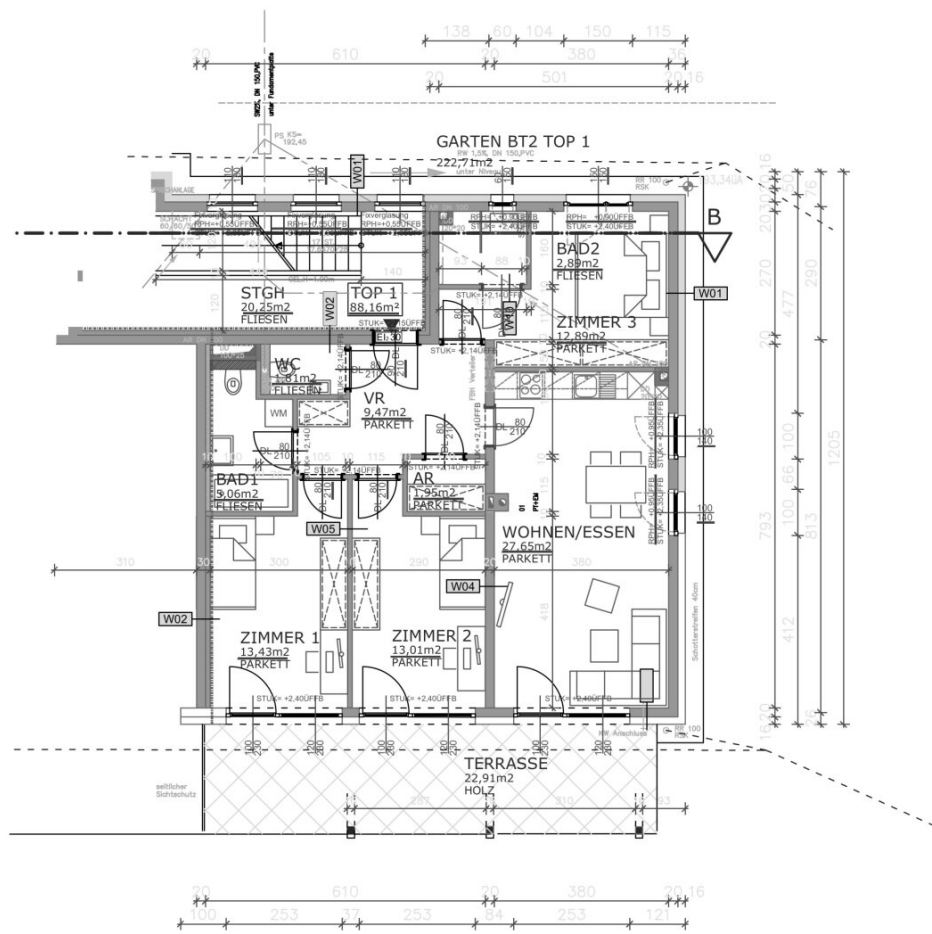












Objektbeschreibung

Familien aufgepasst! Wir sind mit dem Verkauf einer besonders charmanten und gemütlichen **4-Zimmer-Wohnung in bester Lage von Weidling** beauftragt. Der **Kindergarten und die Volksschule ist fußläufig erreichbar** und der **südseitig ausgerichtete Garten** bietet die **perfekte Größe für die ganze Familie**.

Die ehemaligen Pfarrhofgründe wurden hier zu einer **wirklich gelungenen Wohnsiedlung** umgebaut. Eingebettet in eine **malerische Umgebung** und dennoch einer **perfekten Infrastruktur** findet man hier ein traumhaftes Zuhause. Die Kinder können sowohl im Garten als auch auf den Gehwegen der Anlage gemeinsam spielen oder können hier behütet in einer angenehmen Nachbarschaft aufwachsen.

Die Anlage besteht aus mehreren Gebäuden und dadurch entsteht ein **behagliches Wohngefühl**, welches Sicherheit vermittelt. Die Häuser verfügen über einen ausreichend großen Abstand, dass ausreichend **Licht und Sonne** in die Wohnung und in den Garten gelangt.

Die Wohnung verfügt über folgende, **optimale RAUMAUFTEILUNG**:

- Vorzimmer
- Großes Wohnzimmer mit integrierter Wohnküche/-Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder (eines mit Dusche und eines mit Badewanne)
- 2 Toiletten (1 davon separat - ideale Gästetoilette)
- 1 Abstellraum

VORZÜGE im Überblick:

- Beste Lage

- Großer, südseitiger Garten
- Barrierefreiheit
- Perfekter Schnitt der Wohnung
- Parkplatz
- Optimale Infrastruktur

Den wunderschönen großen und **südseitig ausgerichteten Garten** können Sie sowohl vom Wohnzimmer aus- als auch von zwei der insgesamt drei Schlafzimmern aus direkt begehen. Dadurch ist die Wohnung hell und freundlich und bietet einer Familie oder einem Paar viel Platz zum Wohlfühlen.

Auch ein **Kellerabteil sowie ein Parkplatz** gehören zur Wohnung. Der **Parkplatz kostet 15.000 Euro** und kommt zum Kaufpreis für die Wohnung noch hinzu.

Die Wohnanlage verfügt auch über einen **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**. Die Wohnanlage ist **schön begrünt** und ist sehr schön in die umliegende Landschaft eingebettet.

Die **Infrastruktur ist optimal**: Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof Weidling. Von dort gelangen Sie mit dem Bus (Linie 400) oder mit der S-Bahn innerhalb kurzer Zeit ins Zentrum von Wien.

Für Familien ist der **nahegelegene Kindergarten und die Volksschule** ein weiterer Pluspunkt, denn die äußerst geringe Distanz lässt sich sogar zu Fuß schnell bewältigen. Trotz der Nähe zu Kindergarten und Schule ist die Wohnung **ruhig gelegen**. Auch ein Spielplatz mit Blick auf die Weinberge ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Nahversorgung ist ebenfalls ideal. Zu Fuß erreicht man in wenigen Minuten einen Supermarkt (Hofer) und mit dem Auto wiederum erreicht man in wenigen Minuten den Bahnhof Weidling bzw. auch das Zentrum von Klosterneuburg. mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheke, Bank, etc.)

Es handelt sich hier um eine Wohnung auf **Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg (Baurecht auf 100 Jahre)**. Aktuell beträgt der Baurechtszins 235,67 Euro pro Monat. Der

monatliche Baurechtszins für den Parkplatz beträgt aktuell 12,09 Euro. Die monatliche Rücklage beträgt aktuell 186,03 Euro.

Wer ein gemütliches Zuhause in angenehmer Nachbarschaft sucht und die vielen Pluspunkte wie Infrastruktur, **Barrierefreiheit**, zentrale Lage Weidling, etc zu schätzen weiß, der sollte die Gelegenheit nutzen und sich diese Wohnung auf jeden Fall vor Ort persönlich ansehen.

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel , unter der Tel. Nr. 0676/3505425 oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap