

## **Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia/Balkon in Sieghartskirchen – Ihr neues Zuhause!**



Blick vom Balkon

**Objektnummer: 4840**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3443 Sieghartskirchen
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 60,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,14
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	181,01 €
USt.:	18,10 €
Provisionsangabe:	

7.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln



H +43 676 9501248

Gerne stehe ich Ihnen für v  
Verfügung.

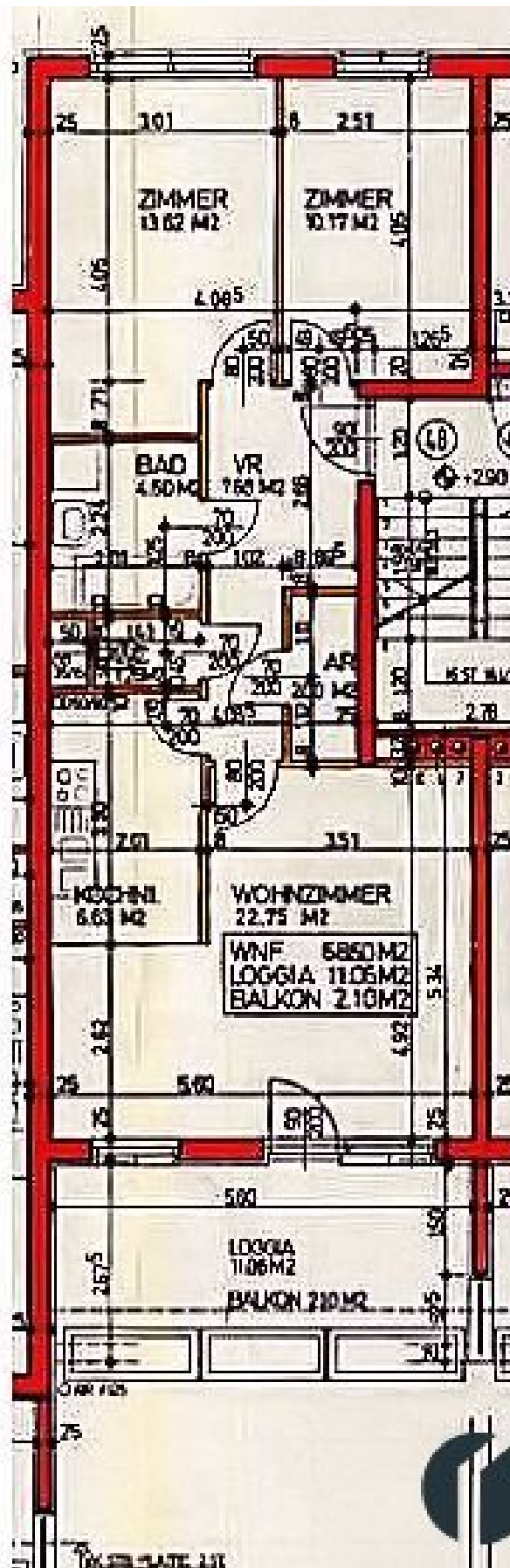
gungstermin zur











## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage ohne Lift bietet Ihnen auf großzügigen 68,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Die Einbauküche bietet alles um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren. Genießen Sie entspannte Abende in Ihrem gemütlichen Wohnzimmer, das direkt Zugang zu Ihrem sonnigen Südbalkon bietet.

Die beiden weiteren Zimmer bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsraum, hier ist Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Badezimmer mit Dusche ist funktional eingerichtet, die Toilette ist separat.

Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände, für weniger oft benötigtes gibt es ein geräumiges Kellerabteil. Ein Satelliten-TV-Anschluss ist auch bereits vorhanden.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte. In der Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen, von Ärzten und Apotheken über Kindergärten eine Volksschule sowie eine Neue Mittelschule bis hin zu Supermärkten.

Mit dem Auto erreichen Sie von Sieghartskirchen aus die A1 in St. Christophen Richtung Wien oder Westen in 20 Minuten, ebenso die A21. Tulln ist mit dem Auto ca. 20 min entfernt, zum Bahnhof Tullnerfeld und der Westbahnstrecke gelangen sie in ca. 10 Minuten. Mit dem Zug beträgt die Fahrzeit nach Wien vom Bahnhof Tullnerfeld ca. 20 min.- ideal für Familien und Pendler.

**Hinweis: Die Wohnung ist noch teilweise möbliert, die Fotos sind mittels KI bearbeitet und zeigen die Wohnung wie sie leer aussehen würde.**

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit der gesamten Fotodokumentation zu.

**Hinweis:** Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap