

## **PREISREDUZIERUNG! - Ihr neues Zuhause mit Garten in Wienersdorf**



Image00021

**Objektnummer: 141/83933**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2514 Wienersdorf
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	460.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilien Treuhand

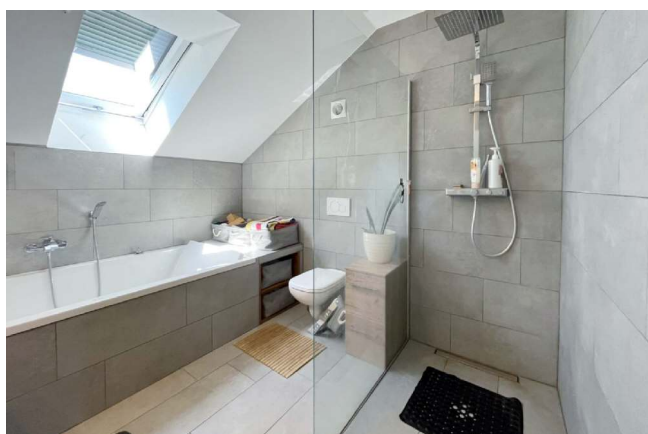
T 02236 908100689

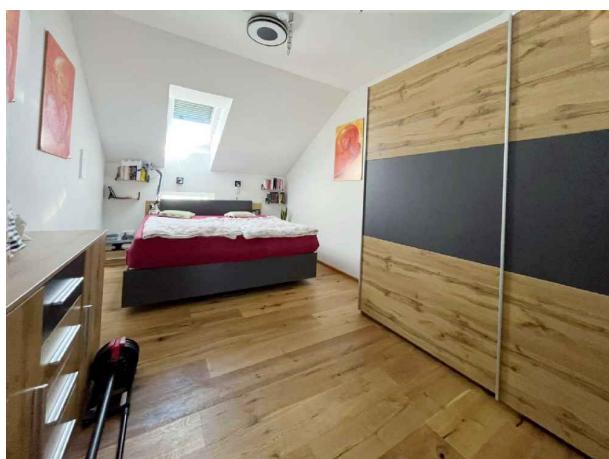
H +43 676 834 34 689

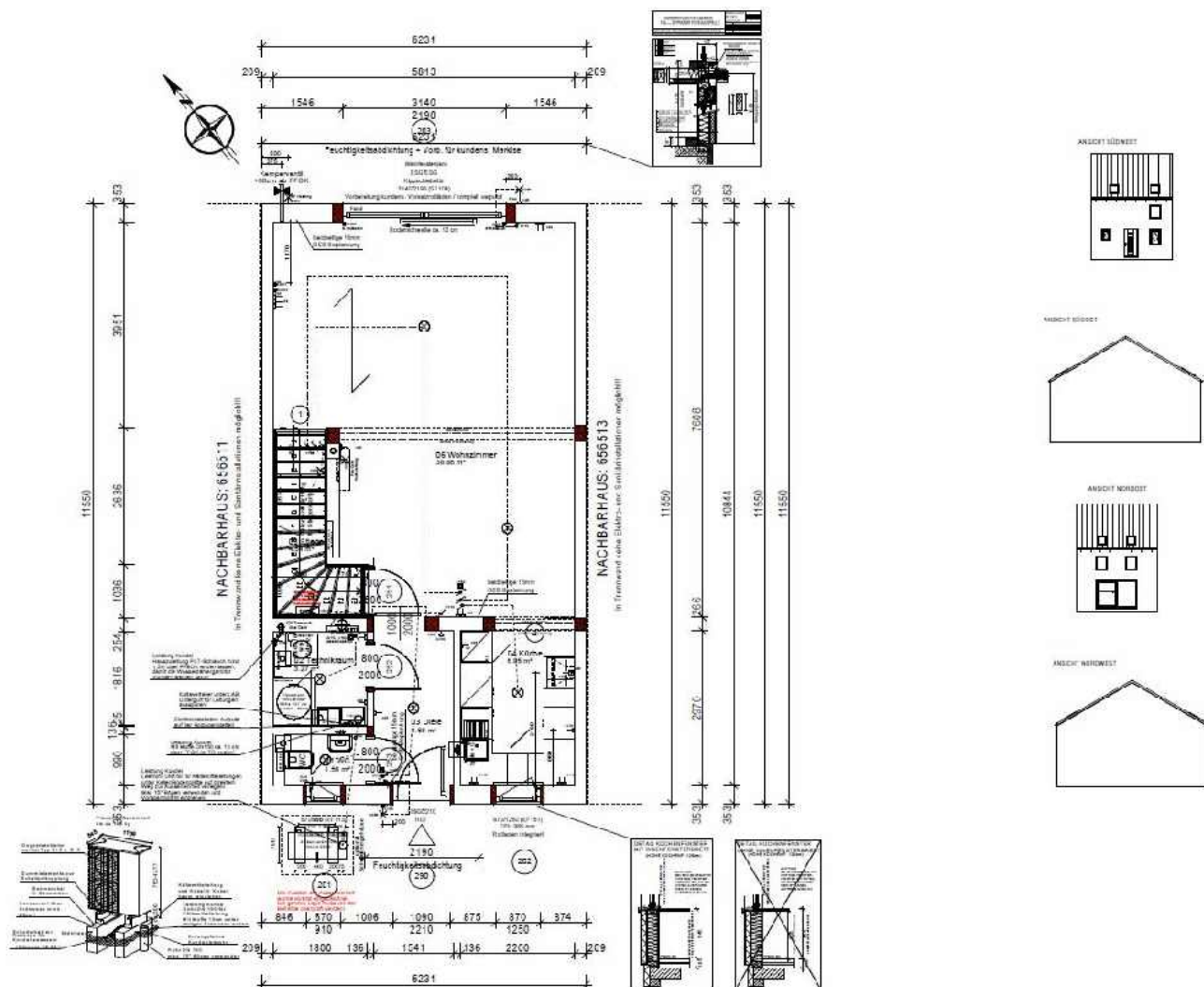
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



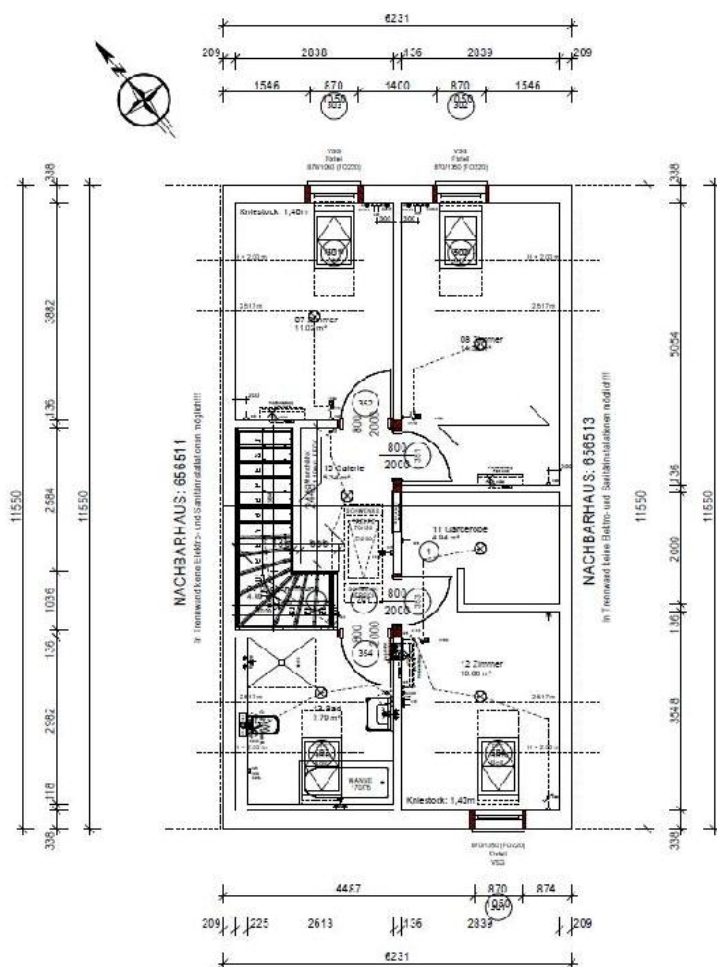




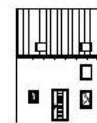








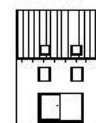
ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST

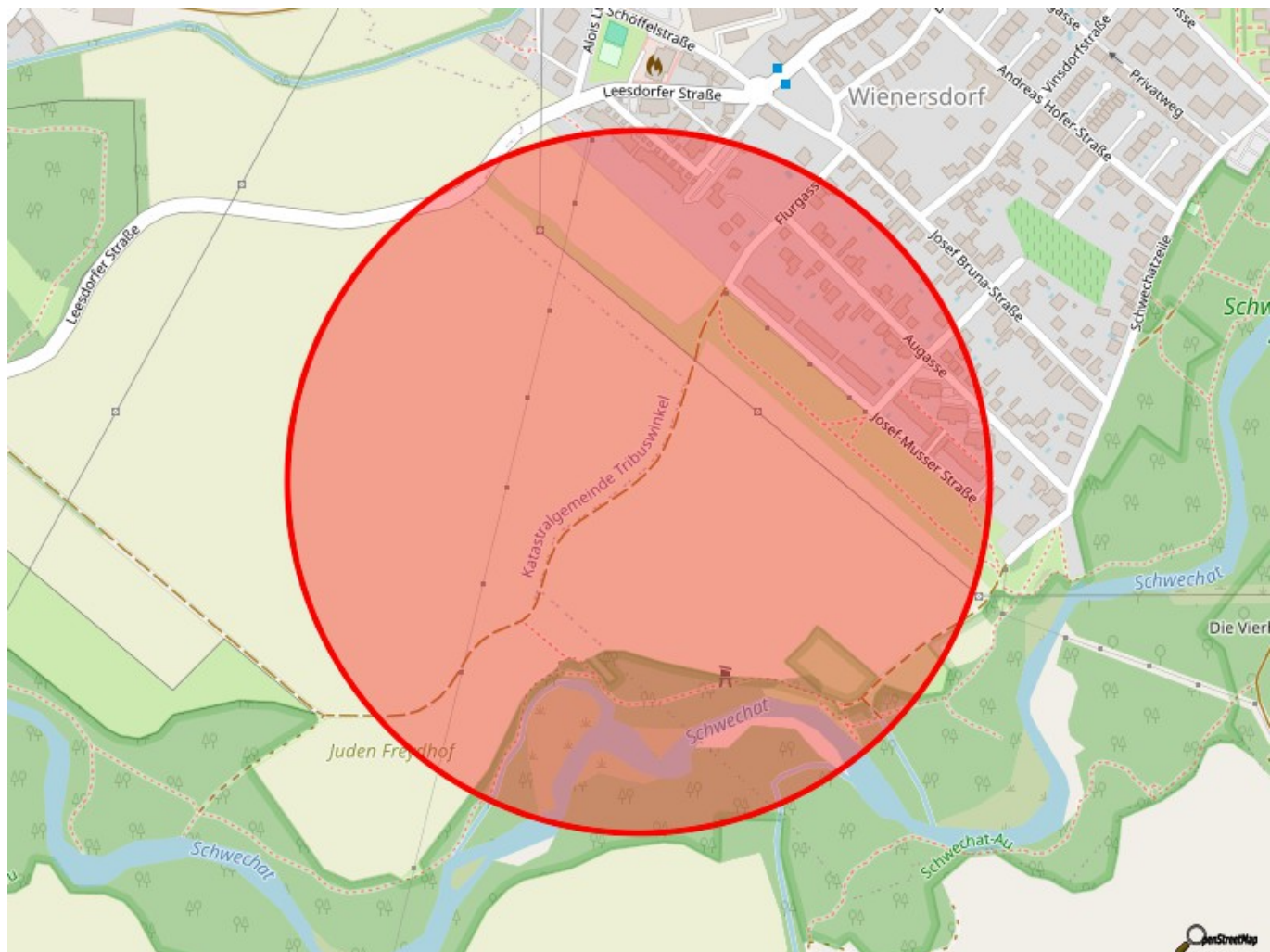


ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST







## Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden mit diesem **gut aufgeteilten und hellen Reihenhaus** mit einer Wohnfläche von rund **113 m²**, gelegen im gefragten **Wienersdorf**.

Die Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Raumplanung, eine angenehm ruhige Wohnlage, einen liebevoll gepflegten Garten mit ca. 100 m² sowie zwei zugeordnete Stellplätze – perfekte Voraussetzungen für entspanntes und modernes Wohnen.

Die Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

### **Erdgeschoss:**

einladendes Vorzimmer  
großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche  
separates WC  
großer Wirtschafts- bzw. Technikraum  
sonniger Garten mit Terrasse und ausreichend Platz für die Errichtung eines Pools

### **Obergeschoss:**

drei gut proportionierte Schlafzimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten  
komfortables Badezimmer mit bodenebener Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC

### **Ausstattungs Highlights:**

Außenrollläden  
Fußbodenheizung mittels effiziente Luft-Wärmepumpe  
einbruchhemmende Sicherheitstür  
hochwertige Parkettböden

### **Lage & Infrastruktur:**

Wienersdorf ist ein Ortsteil der Stadtgemeinde Traiskirchen im Bezirk Baden (Niederösterreich) und vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die Umgebung bietet viel Grün und Erholungsmöglichkeiten, ohne auf urbane Infrastruktur verzichten zu müssen.

Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit: Wien sowie der Flughafen Schwechat sind über die Südautobahn in rund 30 Minuten erreichbar.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet – Supermärkte, Apotheken, kleinere Geschäfte und Dienstleister befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder in kurzer Distanz erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken bestens gewährleistet.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Möglichkeiten offen: weitläufige Grünflächen, Rad- und Spazierwege, ein Freibad sowie die nahe gelegene Schwechat Au. Darüber hinaus laden Heurige und Weinlokale in der Umgebung zu Genuss und Geselligkeit ein.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.