

**Top Deal! Bequeme Gartenwohnung in ruhiger
Siedlungslage!**



Objektnummer: 8086/316

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Michelhausen
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Garten:	70,00 m ²
Keller:	1,50 m ²
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	205,00 €

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +4366493021686

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Sie suchen die perfekte Wohnung für Singels/Pärchen oder Senioren?

Dann lesen Sie genau und lassen sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Fragen Sie direkt an und erhalten den Link zum Videorundgang!

Einziehen & Wohlfühlen: Der unfassbar gut angelegte Wohnraum für nur € 239.000.- !

- **Top-Lage mit Weitblick:** mit dem KFZ und Zug nur **ca. 30 Min.** nach Wien (Hauptbahnhof oder Hütteldorf) und doch in ländlicher Gegend. Genießen Sie einen ruhigen Garten, der jeden Tag zum entspannen verführt.
- **Perfekt für Jedermann:** **ca. 61m² Wohnfläche**, 3 Zimmer und ein cleverer Grundriss bieten Freiraum für alle. Die Immobilie ist modern und top gepflegt – hier können Sie sofort einziehen.
- **Privater Garten:** Der private **ca. 70m² große Garten** verspricht Entspannung an den meisten Tagen im Jahr und lädt zu besonderen Abenden mit Freunden ein. Ein Luxus, den Sie nicht mehr missen möchten!
- **Weitere Highlights:** **KFZ Stellplatz** direkt vor der Wohnung inkludiert, ein **ca. 1,5m² Kellerabteil**, besonders niedrige Betriebskosten.

Neugierig geworden? Diese Wohnung bietet mehr, als Worte beschreiben können. Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um alle Fotos und die Grundrisse zu entdecken. Der Link zum Videorundgang wartet bereits auf Sie!

Diese simple Gartenwohnung bietet qualitatives Wohnerlebnis und den perfekten Mix für das urbane und ländliche Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom einzigartigen Charme der Liegenschaft verzaubern!

Besichtigungstag am Samstag 18.10.2025

Sie haben Fragen dazu oder wollen einen persönlichen Termin vereinbaren?

Dann rufen Sie am besten gleich an - [+43 664 93 021 686](tel:+4366493021686) - **Josef Heiss**, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

Lage:

In der familienfreundlichen Grillenbergsiedlung in Michelhausen, befindet sich diese ansprechende Erdgeschoss-Gartenwohnung. Die südwestliche Ausrichtung verspricht eine optimale Besonnung und lichtdurchflutete Räume am Nachmittag und Abend, ideal um den Feierabend auf der eigenen Terrasse und im Garten zu genießen.

Die Erdgeschosswohnung profitiert von einer Terrasse, die direkt in einen privaten Garten übergeht und so den Wohnraum ins Freie erweitert.

Lage und Infrastruktur:

Die Marktgemeinde Michelhausen im Herzen des Tullnerfeldes bietet eine stets wachsende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Die Grillenbergsiedlung selbst ist ruhig gelegen und von Grünflächen umgeben.

Ein entscheidender Vorteil der Lage ist die Nähe zum **Bahnhof Tullnerfeld**, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Von hier aus bestehen exzellente und schnelle Zugverbindungen nach Wien (ca. 15 Minuten bis Wien Hütteldorf) und St. Pölten (ca. 15 Minuten), was die Wohnung besonders für Pendler attraktiv macht.

Für den täglichen Bedarf sind in Michelhausen und den umliegenden Ortschaften diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten vorhanden. Die ländliche Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Spazieren und Wandern ein.

Zusammenfassend lässt sich die Lage der Erdgeschoss-Gartenwohnung in der Grillenbergsiedlung als eine gelungene Kombination aus ruhigem, modernem Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die urbanen Zentren beschreiben.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap