

Stilvolle Etagenwohnung in Kledering



Objektnummer: 1645

**Eine Immobilie von DFi - Immobilientreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Kledering
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m ²
Gesamtfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	333,63 €
USt.:	33,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer

DFi - Immobilitentreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2

1140 Wien

T bitte um Anfrage v
F +43 1 25 33 033-5

Gerne stehe ich Ihre
Verfügung.

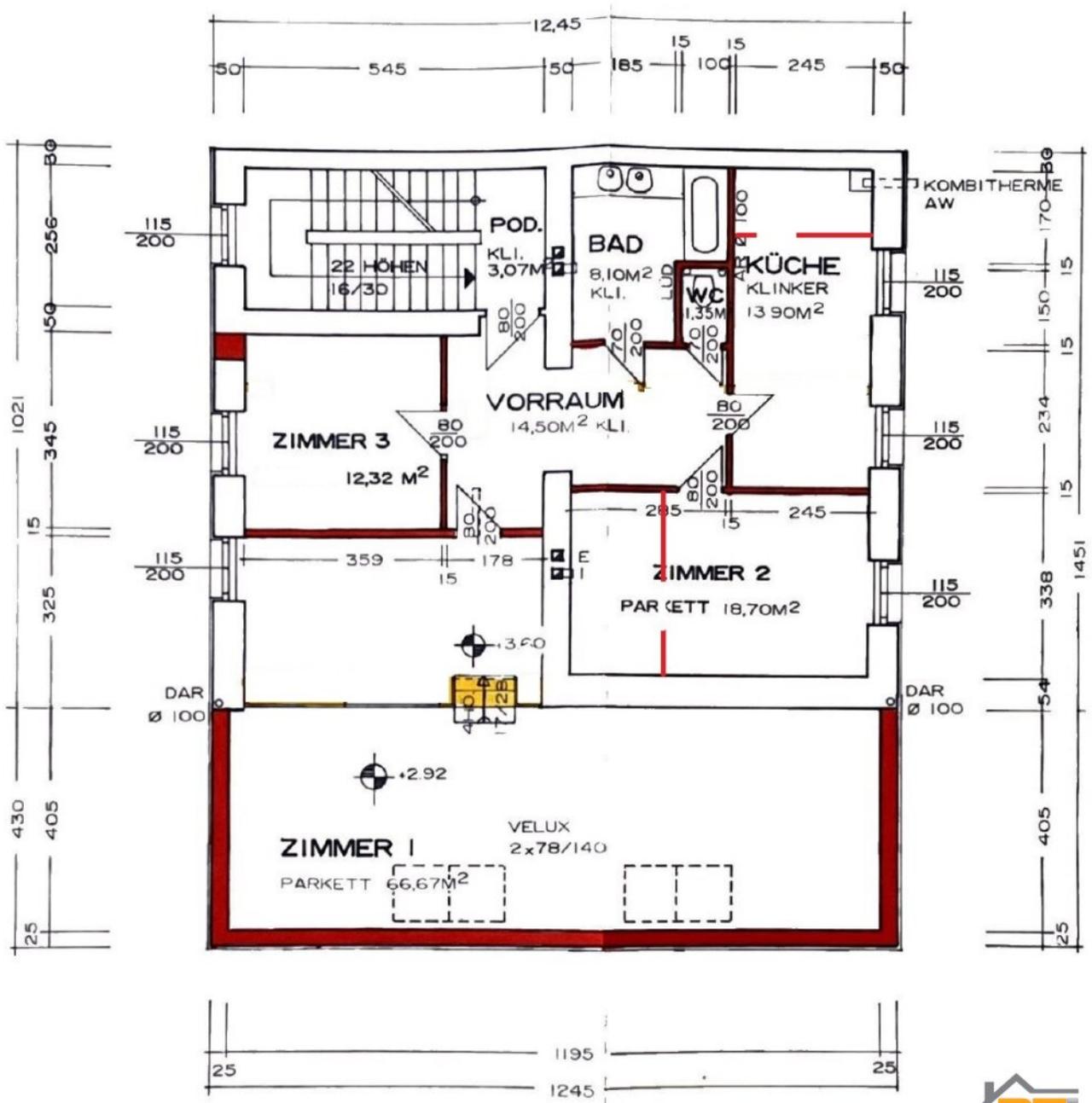


ermin zur









GRUNDRISS I. STOCK

Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Eigentumswohnung zum sofortigen Ankauf an:

Großzügige Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung

In zentrumsnaher Lage von Kledering erwartet Sie diese großzügige und hochwertig modernisierte Etagenwohnung mit außergewöhnlichem Wohnambiente.

Auf rund **127 m² Wohnfläche** bietet sie viel Raum, Komfort und stilvolles Design – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die modernes Wohnen mit urbaner Nähe kombinieren möchten.

Highlights im Überblick

- **Süd-west-nordseitige Ausrichtung** – lichtdurchflutete Räume
- **Hochwertiger Fischgrätparkettboden** in allen Wohnräumen
- **3 Zimmer** mit der Möglichkeit, durch Teilung des großzügigen Wohnzimmers ein **viertes Zimmer** zu schaffen
- **Offene, voll ausgestattete Einbauküche** inkl. E-Geräte und zusätzlichem Abstellraum
- **Exklusiv saniertes Badezimmer** mit Badewanne und großer, begehbare Dusche

- **Separates WC**
- **Sehr großes Vorzimmer** mit direktem Zugang zum Wohn-/Essbereich
- **Erhöhter Essplatz** – architektonisches Highlight mit besonderem Flair
- **Raumhöhe von bis zu 4,00 m** im Wohnzimmer, ca. 3,30 m in der gesamten Wohnung – beeindruckende Raumwirkung
- **Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum** – viel Stauraum und Komfort
- **Fußbodenheizung** – betrieben über eine moderne Gastherme mit integriertem Warmwasserboiler

Aufteilung:

- Sämtliche Zimmer sind **zentral** durch einen großzügigen Vorraum **begebar**
- Großzügige heller Küche plus integrierte **Speis** ca. 4 m²
- Badezimmer inkl. Badewanne und riesiger Dusche ca. 7 m², WC separat, Anschluss für Waschmaschine gegeben
- 1 Schlafzimmer ca. 16,0 m² mit integriertem Schrankraum ca. 4 m²
- 1 Zimmer (ca. 11 m²) für **Home-Office** oder als zweites Schlafzimmer nutzbar
- Wohnzimmer ca. 40 m²

- Esszimmer ca. 20 m²
- Raumhöhe durchgehend ca. 3,1 m im Wohnzimmer ca. 4 m

Umgebung:

- Supermarkt: in Schwechat ca. 5 km entfernt
- Bäckerei: im Ort
- Kindergarten, Schule: 1500m
- Ärzte, Gasthaus und vieles mehr in unmittelbarer Umgebung

Lage & Infrastruktur

- Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses in unmittelbarer Nähe zum **Bahnhof Kledering**.
- Die Anbindung nach Wien – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto – ist hervorragend.
- Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen, grünen Umgebung mit Nahversorgung, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe.

Sonstiges

- Ein Kellerabteil sowie ggf. Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Fahrradraum) stehen zur Verfügung.
- **Hinweis:** Das Gebäude verfügt **nicht über einen Lift**.

Interessiert? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Unser Kooperationspartner Herr Manfred Plaschka steht Ihnen für einen persönlichen Termin unter 0664/816 34 54 jederzeit gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap