

**3 Zimmer, Traumküche und Klimaanlage**



**Objektnummer: 5915/389**

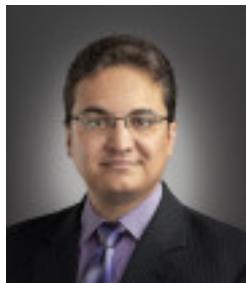
**Eine Immobilie von Peschak Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	90,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,60 €
<b>USt.:</b>	17,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

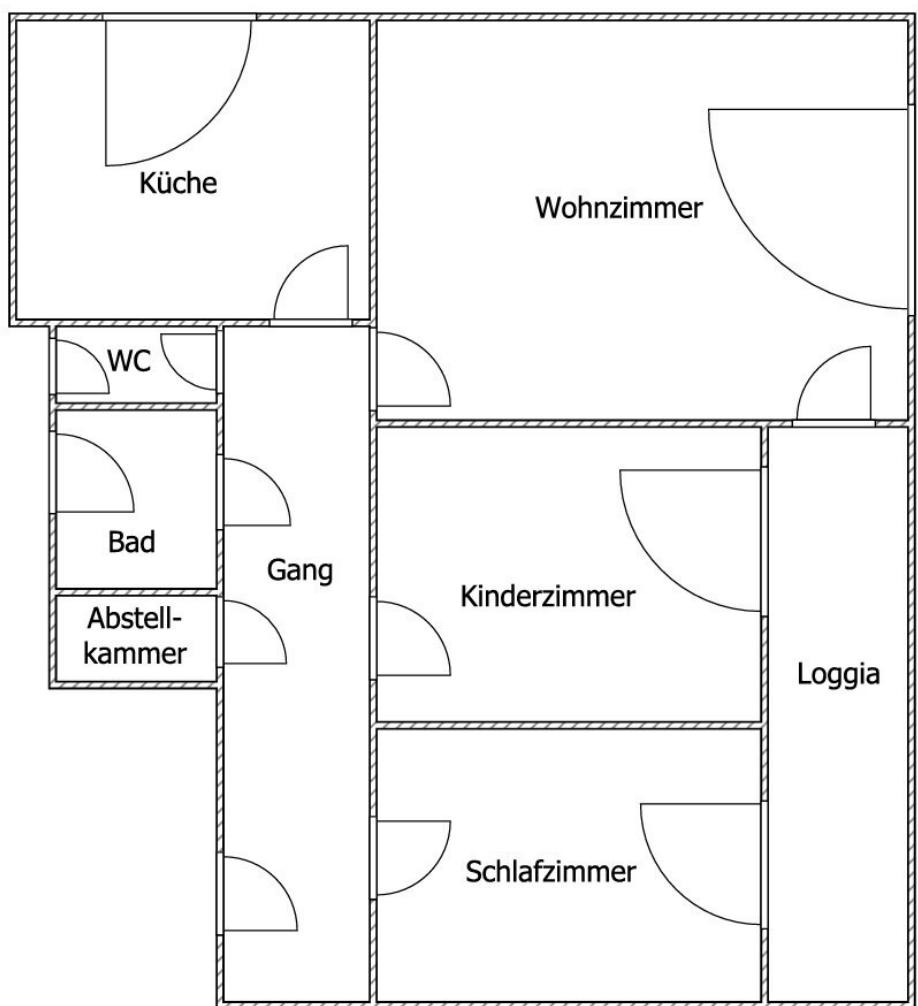


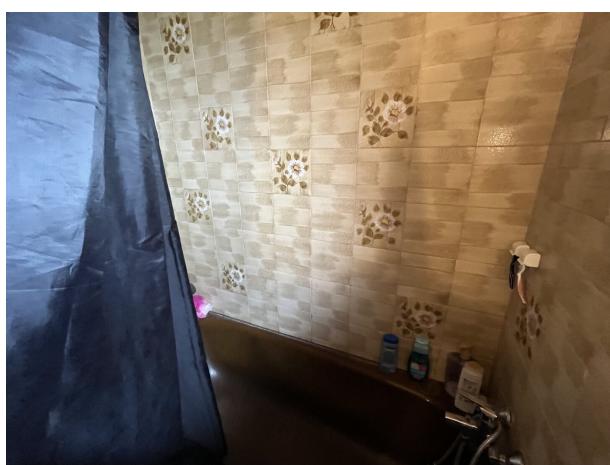
**Ralph Peschak**

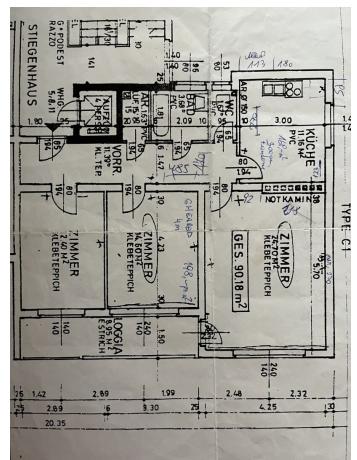
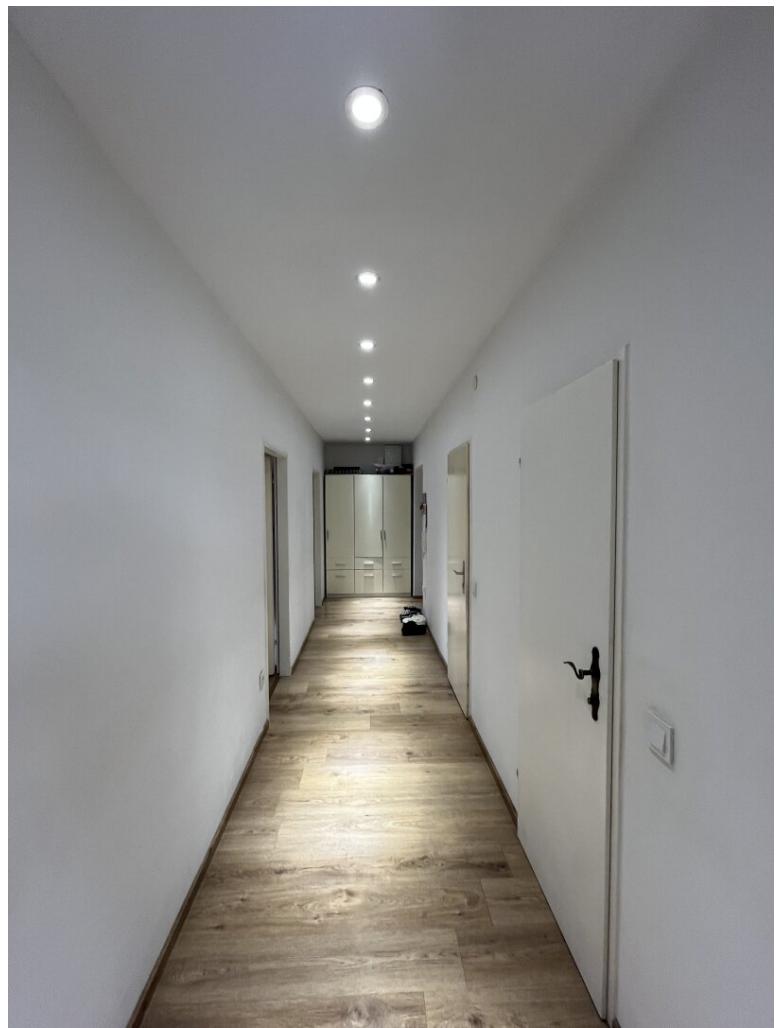
Peschak Immobilien GmbH  
Elsbeerstraße 11  
2522 Oberwaltersdorf

T +43 69910835028

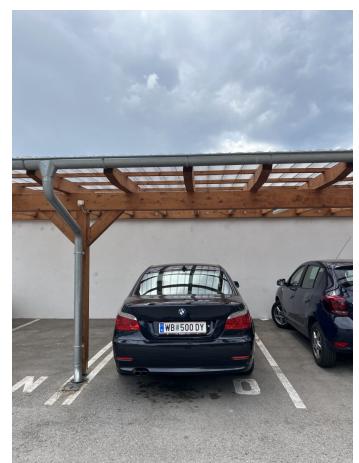
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Felixdorf, Niederösterreich! Diese großzügige und lichtdurchflutete Wohnung bietet Ihnen auf einer Fläche von 90,18 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrte. Mit einem Preis von nur 199.000,00 € eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, in eine Oase der Ruhe und Lebensqualität einzuziehen.

Die Wohnung wurde in den letzten 4 Jahren zum größten Teil liebevoll saniert.

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und eine moderne Ausstattung. Der einladende Wohnbereich ist mit neuen Böden ausgestattet, der nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sondern auch pflegeleicht ist. Die Einbauküche ist perfekt in den Wohnraum integriert und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Durch die hochwertig verbauten Geräte fehlt es an keinem Komfort!

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende grüne Wiese und Bäume bietet. Hier können Sie entspannen, den Feierabend genießen oder einfach nur die Natur beobachten. Die ruhige Lage der Wohnung lädt dazu ein, dem Alltagsstress zu entfliehen und die Seele baumeln zu lassen.

Das Wohnzimmer hat eine ideale Größe für Ess- und Wohnbereich und ist mit einem Klimagerät ausgestattet, sodass die aktuell heißen und zukünftig noch heißeren Sommer mit angenehmen Temperaturen genossen werden können. Durch den neuen hochwertigen Parkett entsteht ein besonders angenehmes Raumklima. Als Ablöse für die Küche, Möbel und Klimaanlage werden 16.000€ veranschlagt.

Im großen Schlafraum ist auch ein individuell temperierbares Klimagerät verbaut.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, das für eine optimale Belüftung sorgt. Zudem finden Sie hier eine Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Die Wohnung verfügt über eine moderne Erdwärme-Zentralheizung, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die Wohnung, was insbesondere für Familien oder ältere Menschen von Vorteil ist. Ein Carport steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass Sie stets einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug haben.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder in die umliegenden Gemeinden gelangen.

Die Infrastruktur in Felixdorf ist hervorragend. In Ihrer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für den täglichen

Bedarf benötigen, ist fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Leben – sie ist ein Rückzugsort, der modernen Komfort mit der Schönheit der Natur verbindet. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Felixdorf wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap