Helle 4-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon | Nähe Gänserndorf



Objektnummer: 6352/2486

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Angern an der March
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	167,52 €
USt.:	16,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien











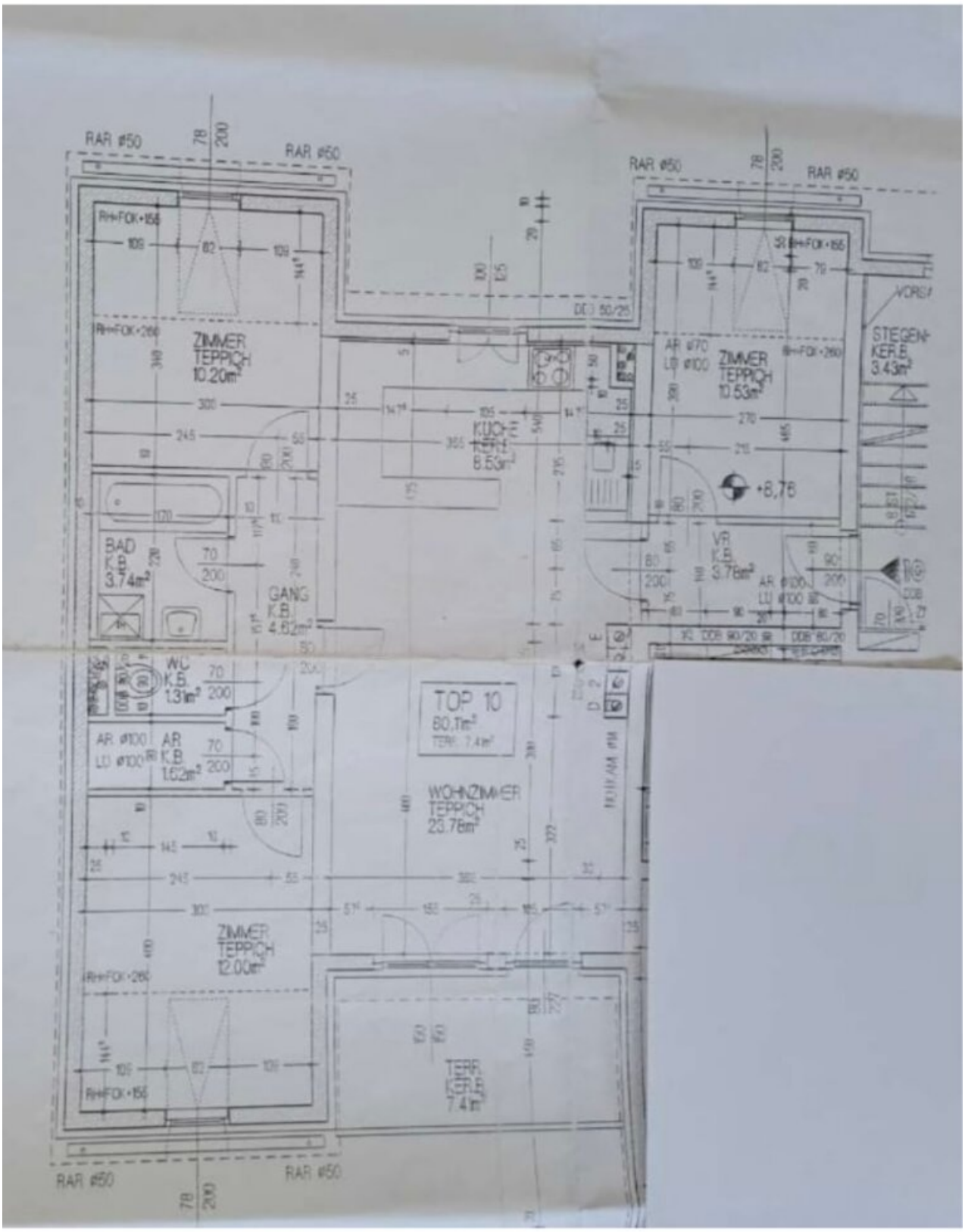











RAR ø50
RAR ø50
RAR ø50
RAR ø50
ZIMMER
TEPPICH
10.20m²
KÜCHE
FLIESEN
8.53m²
ZIMMER
TEPPICH
10.53m²
STIEGEN-
KER.B.
3.43m²
+8,76
BAD
K.B.
3.74m²
GANG
K.B.
4.62m²
WC
K.B.
1.31m²
AR ø100
LÜ ø100
AR
K.B.
1.62m²
VR
K.B.
3.78m²
TOP 10
80.7m²
TERR. 7.4m²
WOHNZIMMER
TEPPICH
23.78m²
ZIMMER
TEPPICH
12.00m²
TERR.
KER.B.
7.4m²
RAR ø50
RAR ø50

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Marchfeld, einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Gegend in Niederösterreich.

Die Immobilie befindet sich lediglich 10 Minuten außerhalb von Gänserndorf in Angern an der March.

Highlights im Überblick:

- Balkon mit Blick ins Grüne
- Familienfreundliche Zimmeraufteilung
- Großzügige Einbauküche mit offenem Wohn-/Essbereich
- Echtholz-Parkettboden
- 1 Kfz-Stellplatz

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes: https://storage.justimmo.at/video/1080p/3MJZaGbXF79t36C9SEmJJi.mp4**

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer:** +43 650 76 000 65

Diese charmante Dachgeschoßwohnung umfasst ca. **80m² Wohnfläche** und befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung ist auf 4 Zimmer aufgeteilt, bietet ein stilvolles Wohngefühl und ist ideal für Paare oder Familien, die viel Wert auf Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Betreten Sie die lichtdurchflutete Wohnung und lassen Sie sich von der offenen Raumgestaltung begeistern. Der **Wohn-/Essbereich** mit großzügiger Einbauküche ist der ideale Treffpunkt für kulinarische Abenteuer und gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die Fenster im Wohn-/Essbereich sind mit Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung besteht aus **3 zusätzlichen Zimmern**, ideal für Schlaf-, Kinder-, und

Arbeitszimmer nutzbar. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Möbel und sorgen für ein harmonisches Wohnambiente.

Der ca. **7m² große Balkon** bietet Ihnen die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Ausblick auf die grüne Umgebung zu bewundern. Die Markise am Balkon bietet Ihnen einen Schutz bei vielen Sonnenstunden.

Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne, einer extra Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet - das WC befindet sich separat vom Badezimmer.

Zusätzlich zu den großzügigen Wohnräumen profitieren Sie von einem praktischen **Abstellraum**, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und Platz für die Waschmaschine bietet.

Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen und elegante Fliesen in den Nassbereichen schaffen ein angenehmes Wohnklima. Die Wohnung bietet außerdem eine Waschküche im Wohnhaus und liegt in unmittelbarer Nähe zu Nahversorgern, Volksschule, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Kfz-Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen - die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

HINWEIS: Der Kaufpreis von **€179.000,-** (Euro Einhundertsiebzigtausend) ist ein Fixpreis und kann nicht verhandelt werden.

Zu den genannten Betriebskosten kommen lediglich die individuellen Heiz- und Stromkosten hinzu.

Mit guter Verkehrsanbindung sind Sie in ca. 25 Minuten mit dem Zug unkompliziert in Wien. Ob für den Arbeitsweg oder spontane Ausflüge, hier sind Sie gut vernetzt.

Erleben Sie das Beste aus zwei Welten - die ruhige, entspannte Atmosphäre im idyllischen Marchfeld sowie die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Diese Dachgeschosswohnung ist ein Ort, an dem Sie sich sofort wohlfühlen werden - Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 650 76 000 65

Der Kaufpreis ist **ein Fixpreis** und kann nicht verhandelt werden.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap