

**VIDEOPRÄSENTATION | Lichtdurchflutete  
3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & überdachtem Stellplatz  
in Parndorf**



**Objektnummer: 7419/241**  
**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7111 Parndorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,19 m²
Nutzfläche:	81,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	172,64 €
USt.:	21,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

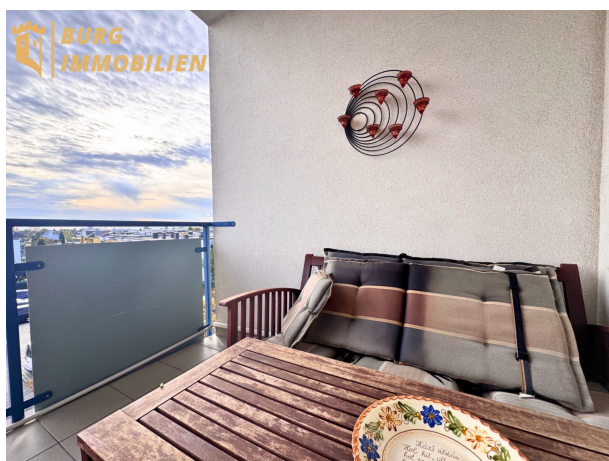
## Ihr Ansprechpartner



### BURG IMMO TEAM

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188



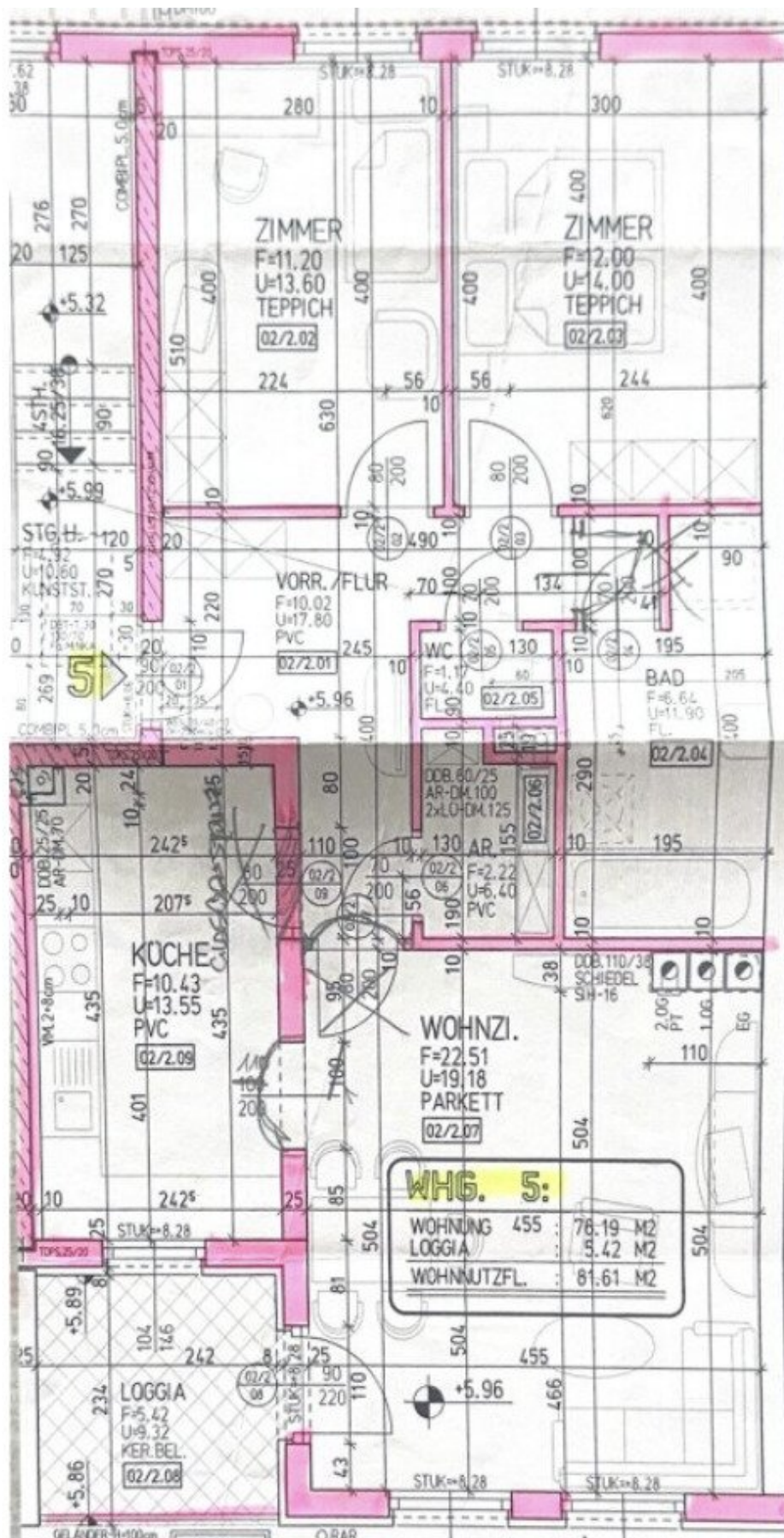












## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 2. und zugleich letzten Stock einer **familienfreundlichen Wohnsiedlung**. Zentral begehbar über einen Vorraum mit zwei seitlichen Fluren. Highlight ist das klimatisierte Wohnzimmer mit moderner Küchen-Nische, Essbereich und **direktem Zugang zur Loggia**. Ein überdachter Stellplatz ist um **EUR 10.000** verpflichtend mit zu erwerben, dadurch erhöht sich der **Gesamtkaufpreis der Liegenschaft auf EUR 230.000**.

### Kurzüberblick

- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer + 2 Schlafzimmer)
- **Außenfläche:** Loggia (Zugang vom Wohnzimmer)
- **Stockwerk:** 2. / letztes Obergeschoss, **ohne Aufzug**
- **Nebenräume:** Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, **Kellerabteil**
- **Sanitär:** großes Bad mit **Badewanne & Dusche, WC separat**
- **Stellplatz:** **überdacht**, im Kaufpreis inkludiert, **direkt am Eingang**
- **Wohnumfeld:** ruhige, **familienfreundliche Wohnsiedlung**

### Raumaufteilung:

- **Zentraler Vorraum** als Empfang; davon zweigen **links und rechts** Flure ab – **alle Räume zentral begehbar**.
- **Wohnzimmer (klimatisiert):** hell, großzügig; **moderne, geräumige Küche in Nische** mit Platz für **Sitzecke/Essbereich**; **Ausgang auf die Loggia**.
- **2 Schlafzimmer:** freundlich, hell.
- **Badezimmer:** sehr groß, **Badewanne, Dusche, Waschbecken**.
- **WC separat**.
- **Abstellraum mit WM-Anschluss**.
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung & Technik

- **Fenster:** 2-fach verglaste **Kunststofffenster**
- **Sonnenschutz/Insekten:** manuelle Rollläden & Fliegengitter
- **Böden:** **Laminat** in den Wohnräumen, **Fliesen** in Bad & WC
- **Heizung:** **Gas-Zentralheizung** (Wärmeabgabe über **Radiatoren**)
- **Klimaanlage im Wohnzimmer – Kühlen & Heizen** möglich
- **Kaminanschluss möglich** (*gemäß Eigentümerangabe; technische/behördliche Abklärung vorbehalten*)

## Monatliche Kosten:

- **Betriebskosten:** 189,90 € brutto
- **Instandhaltung (Rücklage):** 65,29 € brutto
- **Kapitaldienst:** 153,77 € brutto
- **Verwaltung:** 32,29 € brutto
- **Parkplatz:** 6,50 € brutto
- **Strom:** 28,40 € brutto
- **Wärme:** 92,90 € brutto



In einem gepflegten Haus ohne Lift, **im 2. und letzten Stock** gelegen und mit **Kellerabteil**, überzeugt die Wohnung zusätzlich durch ihre **familienfreundliche, ruhige Siedlungslage** mit **kurzen Wegen im Alltag** sowie **guter Nahversorgung und Anbindung**.

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap