

## Ideale Single oder Pärchenwohnung – Zwölfaxing



Objektnummer: 2010

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2322 Zwölfxing
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,77 €
<b>USt.:</b>	10,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Badura**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6  
2500 Baden



 VINDOBONA  
BADURA  
IMMOBILIEN





VI VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN



VI VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN



VI VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN









VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Willkommen in Zwölfaxing, nur wenigen Minuten südlich von Wien entfernt**

In einer gepflegten Wohnhausanlage besticht diese charmante 2-Zimmer-Wohnung durch ihre **praktische Raumaufteilung**.

Ein großes Zimmer wurde mittels einer **eingezogenen Rigips Wand in zwei Bereiche geteilt**, wodurch ein **getrennter Schlafraum** geschaffen wurde, der dennoch **zentral begehbar** ist – ideal für modernes und flexibles Wohnen.

Die Wohnung verfügt über eine **voll ausgestattete Küche inkl. Essbereich**, die alle wichtigen Geräte und ausreichend Stauraum bietet. Im **Badezimmer** befindet sich eine **Badewanne**, das **WC ist separat** angeordnet – ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort erhöht. Ein **eigener Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag.

Durch die gute Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung perfekt für **Singles oder Paare**, die eine ruhige Wohnumgebung mit **schneller Anbindung an Wien** schätzen.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **Wohnfläche: ca. 50m<sup>2</sup>**
- **2 Zimmer**
- **2. Stock (ohne Lift)**
- **Badezimmer mit Badewanne, WC extra**
- **Großer Abstellraum bzw. Schrankraum**
- **Kellerabteil**
- **Waschküche vorhanden**

- **Großzügiger Fahrradraum**

- **Sofort verfügbar**

### **Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:**

Vorraum, WC, Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche;

\*\*\*Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin\*\*\*

### **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**  
**Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap