

## Familienhit - charmante 3 Zimmer-Wohnung in Ruhelage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/73352**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2225 Zistersdorf
<b>Baujahr:</b>	1943
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 297,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,84
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Reinsperger**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese optimal geschnittene **3 Zimmer-Wohnung** mit **ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage (Baujahr 1943) in Zistersdorf. Die **ruhige Lage** inmitten von viel **Grün** schafft ein besonders angenehmes Wohngefühl – ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügigen Wohnraum mit **Erholungsfaktor** suchen.

#### Raumaufteilung im Überblick:

- **einladender Vorraum** mit viel Platz für Garderobe & Co
- **großzügliches Wohnzimmer**
- **separate, voll ausgestattete Küche** mit Fenster und **Balkon**
- **ruhiges Schlafzimmer** mit direktem Zugang zum **sonnigen Balkon**
- **ein flexibel nutzbares Zimmer** – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Waschtisch

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß** und ist über das **Stiegenhaus** erreichbar. Die durchdachte Raumauflistung sorgt für ein behagliches Wohnambiente und bietet **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**.

Dieses attraktive Angebot wird durch praktische **Gemeinschaftseinrichtungen** ergänzt, darunter:

- Abstellraum für **Kinderwagen** und **Fahrräder**
- sowie zwei **große Kellerabteile** mit **ca. 20 m<sup>2</sup>**



Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3134681?accessKey=6973>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

#### Infrastruktur:

Der **Anschluss an die A5** Richtung Wien ist gegeben und man erreicht die Stadtgrenze in ca. 40 Autominuten. Mistelbach ist in ca. 15 Autominuten erreichbar.

**Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf wie z.B. Spar, Billa, Hofer, Penny, Lagerhaus.

Bäckerei Geier mit **Kaffeehaus**. Heurigen, Blumenladen, Banken, Post, sehr gute Pizzeria und einige andere Annehmlichkeiten.

**Bildung:** Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, Polytechnische Schule und HTL für Innovative Gebäudetechnik.

#### Freizeitgestaltung:

Vor der Türe die **neuen Radweg-Anbindungen** an den internationalen Eurovelo9 und an den Kamp-Thaya-March-Radweg (KTM).

Fußballverein, Reiten, Tennis, Wandern und vieles mehr bietet die Gemeinde Zistersdorf. Für Hundeliebhaber geht es gleich bei der Gartentür hinaus auf die weiten Felder von Zistersdorf oder zur abendlichen Joggingrunde zum Cool-Down nach einem anstrengenden Arbeitstag!

**Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie sogleich einen Besichtigungstermin!**

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

##### Kinder & Schulen

Schule <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN