

## Seltene Gelegenheit in Münchendorf



Küche

**Objektnummer: 25788**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ober Bregarten
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2482 Münchendorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	247.000,00 €
Betriebskosten:	180,37 €
Sonstige Kosten:	54,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Georg Wallner











## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines modernen Wohnhauses mit nur 8 Parteien und wurde in den Jahren 2014/2015 in Massivbauweise neu errichtet. Die hochwertige Ausstattung und der zeitgemäße Grundriss mit Balkon zeichnen dieses Objekt besonders aus.

Hervorzuheben ist auch die gute Verkehrsanbindung durch Südost-Autobahn, der Pottendorfer Linie (Bahn) und Bus. Die Wiener Stadtgrenze ist ca. 20 Km entfernt, bzw. die nächstgelegenen Städte Mödling und Baden ca. 10 Km.

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum, ein Wohnzimmer mit Balkon und offener, möblierter Küche, ein Schlafzimmer, ein großes Bad mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC mit Handwaschbecken.

Im Kaufpreis ist folgende Ausstattung inkludiert:

- Hochwertige, Fliesen an Wand und Boden und Parkett-Boden in allen Zimmern.
- Nolte Einbauküche in Hochglanz weiß mit Java-Schiefer Arbeitsplatte inkl. Siemens Einbaugeräten (Mikrowellenherd, Geschirrspüler, Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühl/Gefrierkombination), Spüle, Armatur, LED-Beleuchtung und Rückwand.
- Spots an der Decke in Bad, Vorraum, WC und teilweise in der Küche.
- Inkl. Sicherheits- und Brandschutzeingangstüre, 3-fach Isolierglasfenster in Weiß (Holz/Alu)
- Fußbodenheizung
- auf Allergien geprüfte Wandfarben
- In WC, Bad und Küche wurden moderne, hochwertige Keramik und die besten Armaturen verwendet.
- Entlüftung von WC, Bad und Küche werden über Dach geführt.
- Alle Wohnungen sind barrierefrei, Stiegenhaus und Lift sind behindertengerecht.

Zum Eigentum gehört ein Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup> und ein Parkplatz.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage für eine Besichtigung

Georg Wallner

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.250m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <4.750m

Post <250m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap