

**Sonnige 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon & Parkplatz
nahe Hainburg und Bratislava**



Blick auf das Wohnhaus

Objektnummer: 7939/2300162309

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2412 Wolfsthal
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaufpreis:	307.000,00 €
Betriebskosten:	118,26 €
Heizkosten:	47,63 €
USt.:	23,38 €
Provisionsangabe:	

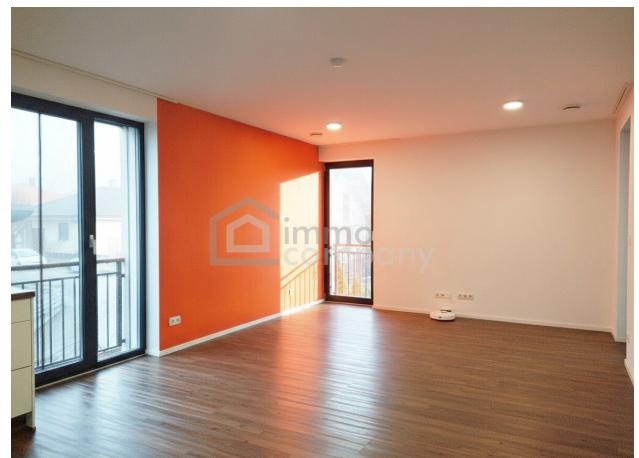
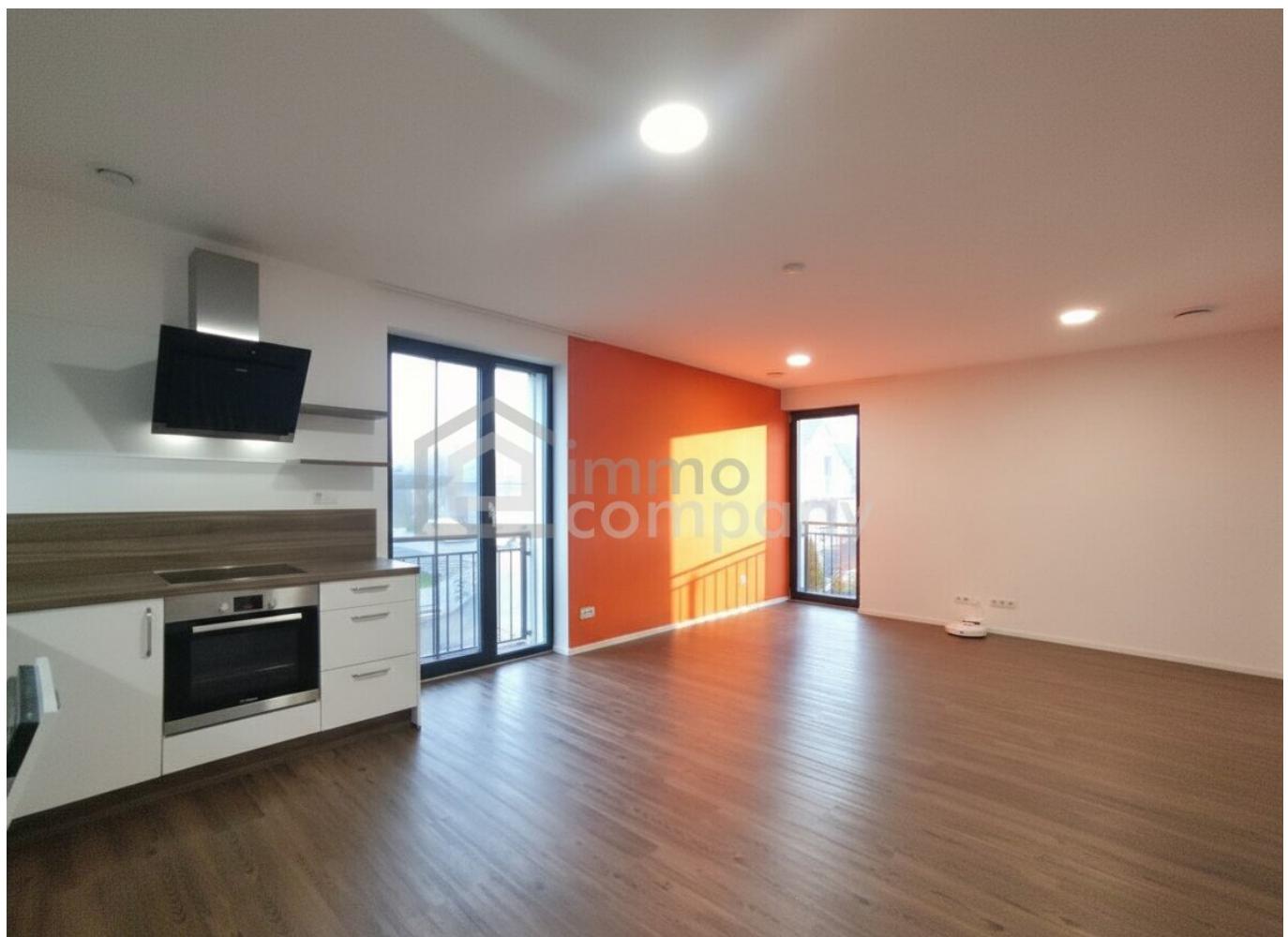
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44











**Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

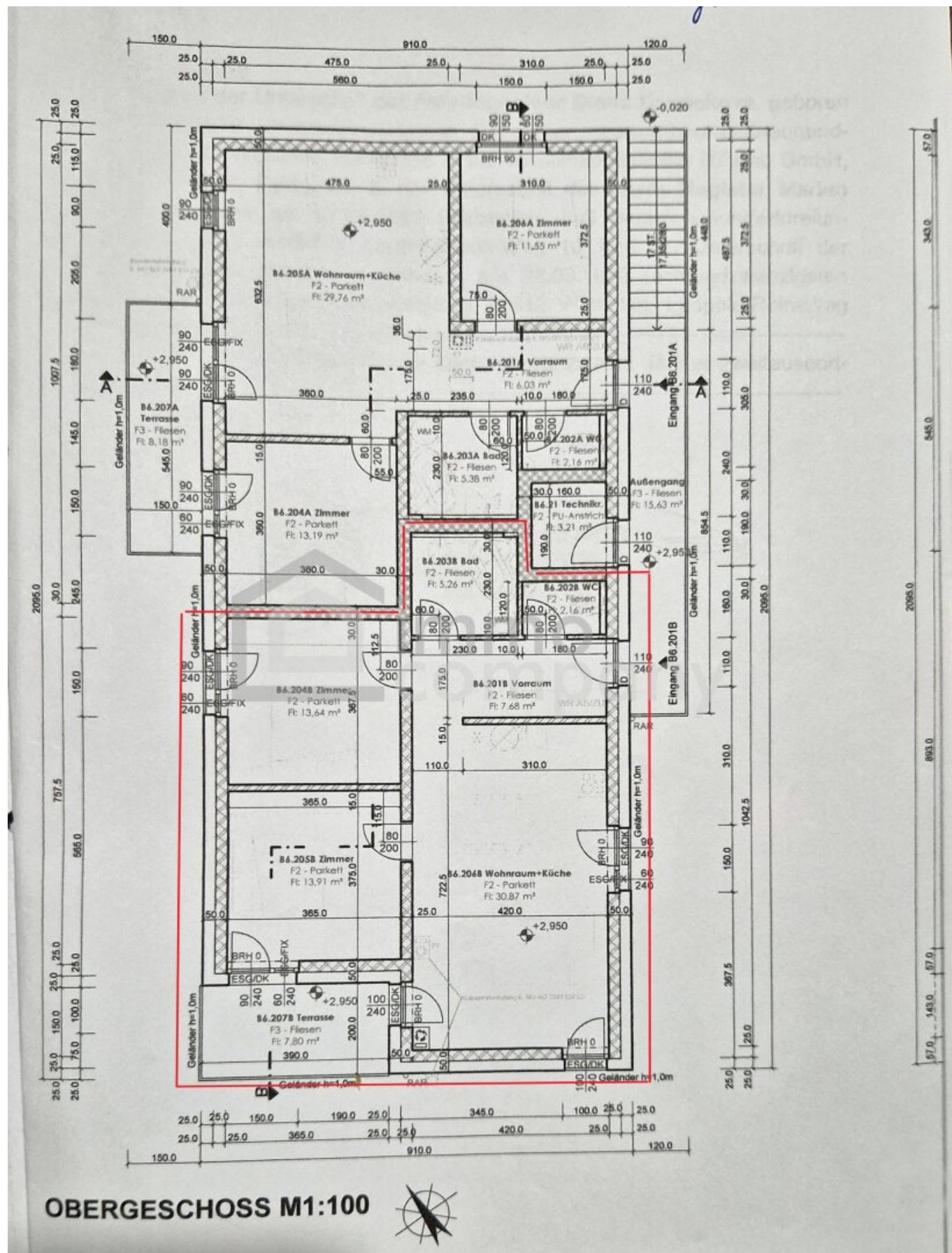


Gutschein für eine gratis Marktwert einschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.


Website



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



OBERGESCHOSS M1:100

Objektbeschreibung

Schöne helle Eigentumswohnung in Wolfsthal – modernes Wohnen mit Grünblick in perfekter Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In idyllischer Ruhelage von **Wolfsthal**, nur wenige Minuten vom Bahnhof und **10 km von Bratislava** entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnlich schöne **3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** in einem Haus mit nur **4 Wohneinheiten (Baujahr 2017)** – ideal für alle, die Ruhe, Qualität und modernes Design schätzen.

Die lichtdurchflutete Wohnung begeistert durch **boden tiefe Alufenster**, eine **Ausrichtung nach Südwesten mit Nachmittagssonne auf der Terrasse** mit herrlichem **Grünblick** und eine Ausstattung, die Wohnkomfort auf höchstem Niveau bietet.

Highlights der Wohnung:

- **gut geschnittene 3 Zimmer** mit durchdachtem Grundriss
- **Balkon** mit sonniger Südwest-Ausrichtung und Grünblick
- **Moderne Markenküche** inklusive
- **Bad mit Wanne, WC separat**
- **moderne Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung im Winter und Fußbodenkühlung** für heiße Sommertage
- **Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Elektrische Außenjalouisen** für optimalen Licht- und Wärmeschutz
- **Boden tiefe Alufenster** – hell, elegant, modern
- **Stellplatz direkt vor dem Haus**
- **Nur 4 Wohnungen im Gebäude** – exklusiv und ruhig
- **Bahnhofsnähe** mit schneller Verbindung nach Wien, **nur 10 km bis Bratislava**

Hier wohnen Sie naturnah und doch bestens angebunden – mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Architektur und dem gewissen Extra an Lebensqualität.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in **Wolfsthal**, einer charmanten und ruhigen Gemeinde an der österreichisch-slowakischen Grenze.

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten – ländliche Idylle und unmittelbare Stadtnähe.

Umgeben von viel Grün, Feldern und sanften Hügeln, bietet Wolfsthal eine **entspannte Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität**.

Dank der **ausgezeichneten Verkehrsanbindung** sind Sie schnell in den umliegenden Städten:

- **Bratislava:** nur ca. **10 km** entfernt – ideal für Pendler oder Freizeitaktivitäten in der slowakischen Hauptstadt.
- **Hainburg:** ca. **5 km** entfernt - Landeskrankenhaus, Gastronomie und diverse Einkaufsmöglichkeiten und Schulen
- **Wien:** ca. **50 km** entfernt – bequem in rund **35 Minuten über die A4** oder mit der **S-Bahn (Station Wolfsthal)** erreichbar.

Der **Bahnhof Wolfsthal** liegt in der Nähe der Wohnung und bietet eine direkte Verbindung nach Wien (bis Wien Mitte in ca. **45 Minuten**).

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie Gastronomie befinden sich in der Umgebung.

Wolfsthal ist außerdem ideal für Natur- und Freizeitliebhaber: Spaziergänge oder Radtouren entlang der Donau, im Nationalpark Donau-Auen oder Richtung Bratislava beginnen praktisch

vor der Haustüre.

Hier wohnen Sie in ruhiger, grüner Umgebung – mit der Großstadt gleich um die Ecke.

Haben Sie Interesse an dieser Immobilie? Kontaktieren Sie mich noch heute- gerne gebe ich Ihnen weitere Auskünfte.

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich - und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck der Wohnung und der idealen Lage.

Als zusätzlichen Service bieten wir Ihnen als Ergänzung unsere **professionelle kostenfreie Finanzierungsberatung** an!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.000m

Arzt <4.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap