

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Wohnzimmer & Balkon**



Küche

**Objektnummer: 1751/175**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3465 Königsbrunn am Wagram
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien











AUTHENTC  
**REAL ESTATE**



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne, sehr helle **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ergänzt durch einen **ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus aus den **2000er-Jahren** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung.

Das **großzügige Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für Wohnen und Essen. Die hochwertige **Leiner-Einbauküche** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lässt keine Wünsche offen. Große Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Ein **Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>** bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt **umweltfreundlich mittels Pellets**. Ein **fix zugeordneter Parkplatz** ist bereits im Kaufpreis enthalten. Der Stand der Rücklagen beträgt per 11/25 ca. 35.000€! Die Betriebskosten samt Rücklagen betragen monatlich 223,36€, eine offene Wohnbauförderung kann für 227,25€ übernommen werden. Offene Darlehen belaufen sich auf 233,68€ monatlich.

## Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Die Wohnung verfügt über eine **sehr gute Verkehrsanbindung**. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in die umliegenden Stadtteile bzw. ins Zentrum. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ideal.

Die **Infrastruktur** ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar.

Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus **Wohnkomfort, Helligkeit und hervorragender Lage** – perfekt für Paare, Familien oder Anleger.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap