

**PERNITZ | Moderne, luxuriöse Wohlfühlwohnung | inkl.
Tiefgaragenplatz und moderner Möblierung | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25342

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2763 Waidmannsfeld
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	155,36 €
USt.:	18,26 €
Provisionsangabe:	

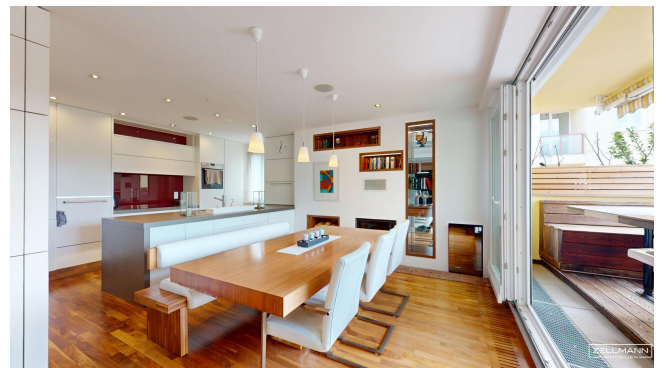
8.964,00 € inkl. 20% USt.

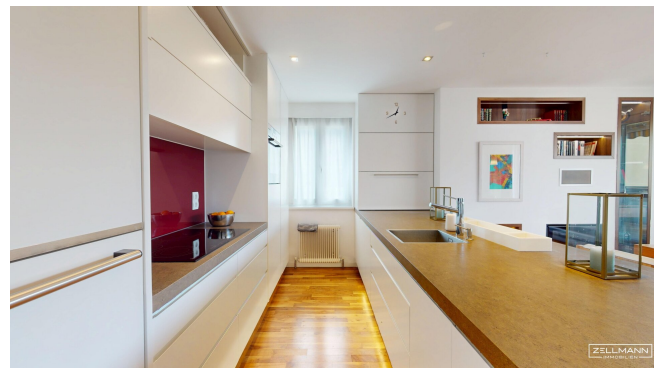
Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

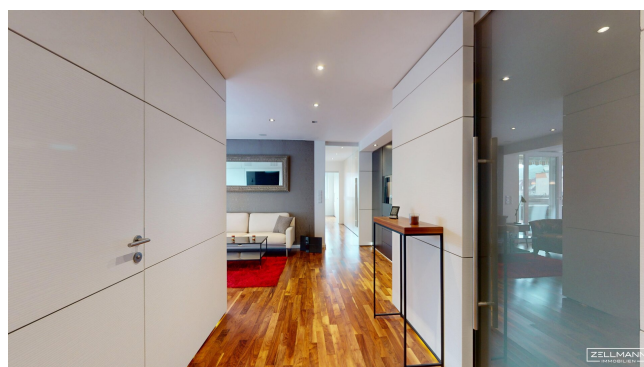
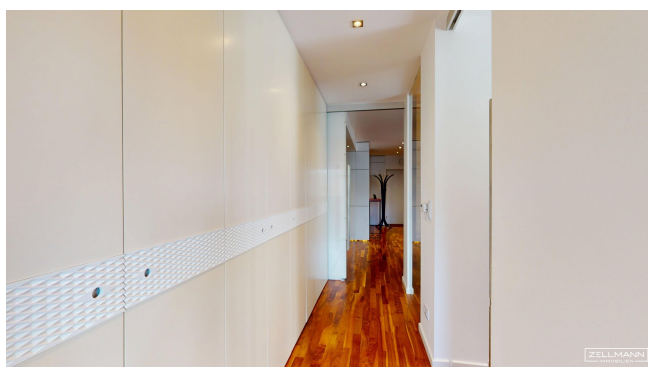






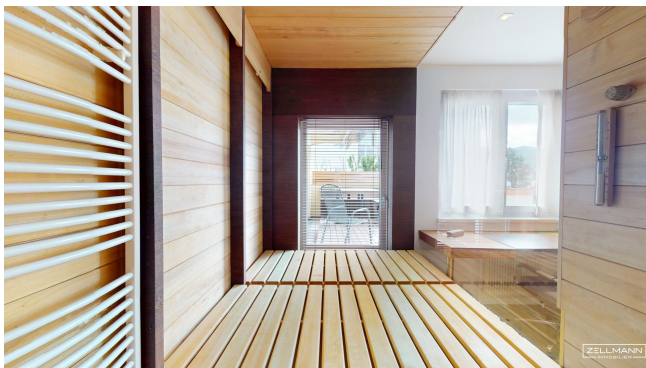
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN









KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen im Grünen mit Spa-Bereich & Bergblick - Koffer packen einziehen oder an den Wochenenden als Ferienwohnsitz genießen!

Diese hochwertig modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung (ca. 98 m²) liegt in absoluter Ruhelage im Grünen und überzeugt durch ein offenes Raumkonzept, exklusive Schreiner-Maßanfertigungen und einen privaten Spa-Bereich mit Sauna. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Wohnküche, zwei stilvolle Badezimmer, ein ca. 16 m² großer Balkon mit traumhaftem Bergblick sowie eine neuwertige Küche mit Markengeräten bieten höchsten Wohnkomfort. Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile sowie ein großer Tiefgaragenplatz. Naturnahe Lage an der Piesting, Bahnhof Pernitz ca. 700 m, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig, Myrafälle in nur ca. 6 Minuten erreichbar.

Ausstattung & Highlights

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige, moderne Innenausstattung und exklusive Schreiner-Maßanfertigungen, die perfekt auf das Raumkonzept abgestimmt sind. Die Ausstattung ist stilvoll, zeitlos und funktional zugleich.

- hochwertige, moderne Innenausstattung
- maßgefertigte Schreinerarbeiten durchziehen die gesamte Wohnung
- neuwertige Küche mit Markengeräten
- zwei stilvolle Badezimmer
- privater Spa-Bereich mit Sauna
- großer Balkon / Loggia mit Bergblick
- Kamin, Weinkühlschrank
- zwei Kellerabteile, eins davon eigener kleiner Weinkeller

- großzügiger Tiefgaragenplatz
- hochwertige Einrichtung im Kaufpreis inkludiert (TV, Küche, Couch, Esstisch, Schreibtische, Einbauschränke, Bett)

Durch flexibel herunterklappbare Wandelemente entsteht ein direkter Übergang vom Spa-Bereich zur Loggia – ein besonderes architektonisches Highlight.

Lage & Anbindung

Die Immobilie verbindet Naturnähe und optimale Erreichbarkeit:

- Bahnhof Pernitz ca. 700 m
- Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- Myrafälle in ca. 6 Minuten erreichbar
- Wiener Neustadt ca. 25 Minuten Fahrzeit
- Autobahnauffahrt Wöllersdorf ca. 19 km

Eine ideale Lage für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Pendler gleichermaßen.

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](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap