

**SONNIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG mit 23 m² Terrasse,
Balkon & Grünblick in Teesdorf!**



Objektnummer: 1757/464

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

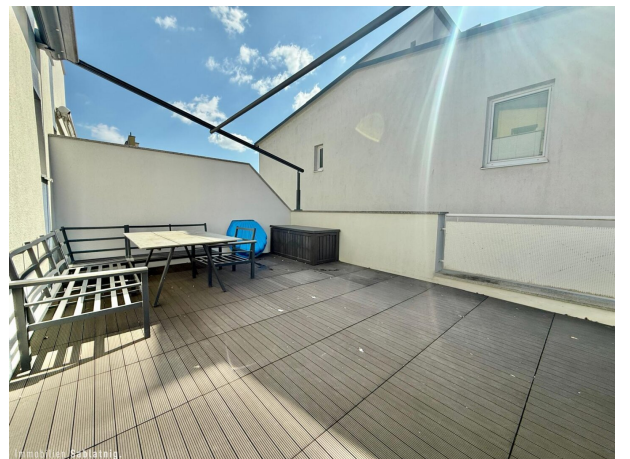
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2524 Teesdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,02 m ²
Nutzfläche:	80,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,52 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.203,46 €
Betriebskosten:	152,00 €
USt.:	18,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

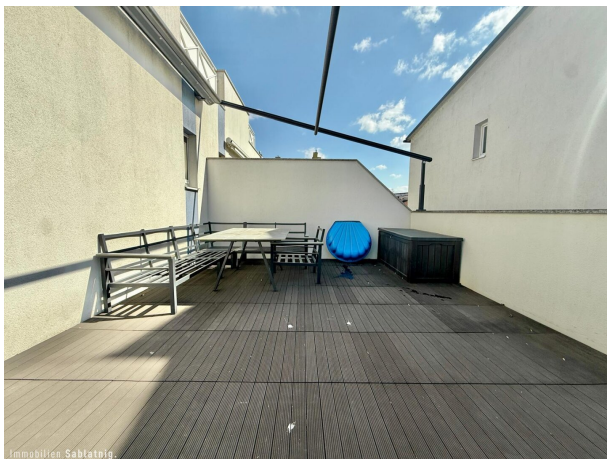
Ihr Ansprechpartner

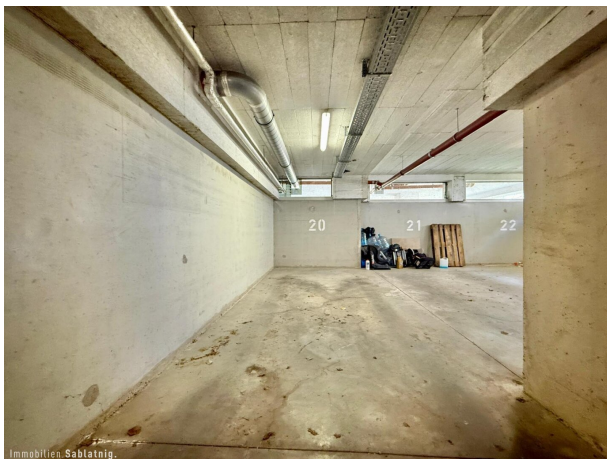


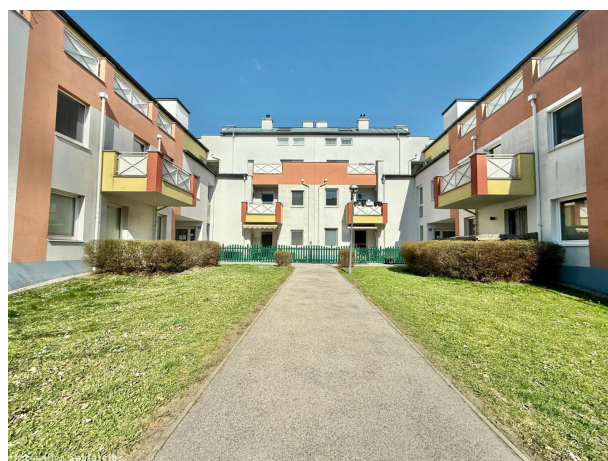




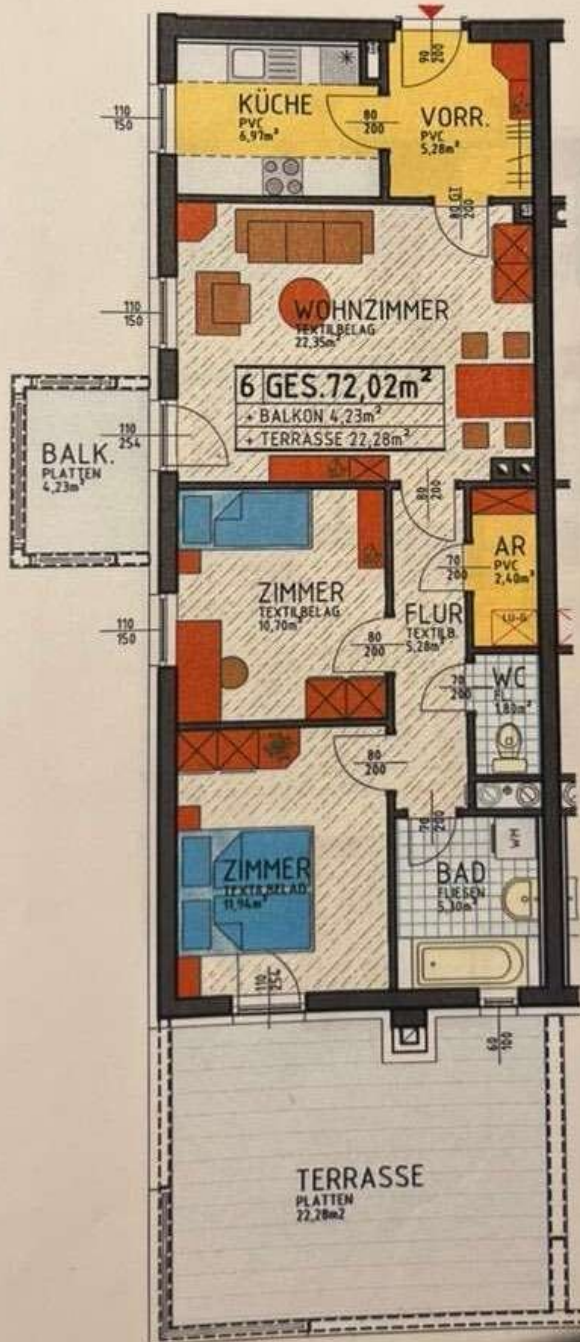








3 ZIMMER / 72,02 m²



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Teesdorf erwartet Sie diese gepflegte und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. **72,02 m²** sowie großzügigen Außenflächen bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität perfekt vereint.

Die Wohnung überzeugt durch helle, freundliche Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Extras, die das tägliche Leben besonders angenehm machen.

Ein echtes Highlight: Ihre privaten Außenbereiche

Ein besonderes Augenmerk verdient die ca. **23 m² große Süd-Terrasse**, die Ihnen viele Sonnenstunden und einen herrlichen Grünblick bietet. Ausgestattet mit einer hochwertigen, elektrisch verstellbaren **Pergola (Weinor Viva Plaza) inklusive Beleuchtung**, genießen Sie hier maximalen Komfort – ob beim Frühstück, beim Entspannen oder bei geselligen Abenden.

Zusätzlich steht Ihnen ein **Balkon direkt vom Wohnzimmer** zur Verfügung – für noch mehr Licht, Luft und Wohnqualität.

Ausstattung & Komfort auf einen Blick

- Teilmöbliert – **einziehen und wohlfühlen**
- Moderne Einbauküche mit Fenster
- Renoviertes Vorzimmer & Küche (2020)
- Helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Zwei gut geschnittene Zimmer, eines mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Kontrollierte Wohnraumlüftung in der gesamten Wohnung

- Außenrollos bei nahezu allen Fenstern und Türen
- Hochwertige Fliesen- und Kunststoffböden
- Etagenheizung für individuelle Wärmeregulierung

Zusätzliche Pluspunkte

- **Eigener Tiefgaragenstellplatz** im Eigentum inkludiert
- **Großzügiges Kellerabteil** im Eigentum
- Sehr gepflegter Gesamtzustand – **kein Renovierungsbedarf**
- Kabel- und Satellitenanschluss vorhanden

Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch eine besonders gelungene Aufteilung:

- Einladendes Vorzimmer mit Stauraum
- Separate, helle Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Zwei Schlafzimmer (eines mit direktem Zugang zur Terrasse)
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Zentraler Flur mit optimaler Verbindung aller Räume

Lage – ruhig, grün und bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Sackgasse**, was für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre sorgt – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie bequem zu Fuß:

- Supermarkt (Spar), Bäckerei & Apotheke
- Ärzte und medizinische Versorgung
- Krabbelstube, Kindergarten, Volks- und Mittelschule
- Spielplatz direkt in der Wohnanlage

Darüber hinaus profitieren Sie von:

- Sehr guter Busanbindung
- Bahnhof in der Nähe
- Schneller Anbindung an die A2 – ideal Richtung Baden & Wien
- Zahlreichen Heurigen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

Extras: Garage & Inventar

- **Optionaler Tiefgaragenstellplatz:** € 15.000
- **Inventar:** Küche, Badezimmer, Einrichtung und teilweise Möbel – € 10.000

Fazit

Diese charmante Wohnung vereint großzügige Außenflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket. Ob als gemütliches Eigenheim oder wertbeständige Investition – hier erwartet Sie ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap