

## Neuwertige 2-Zi-Wohnung mit Garten, Terrasse & Garage in 3451 Pixendorf – 273.000€



Wohnküche

**Objektnummer: 1751/230**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3451 Pixendorf
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	273.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	249,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adrian Dobric**

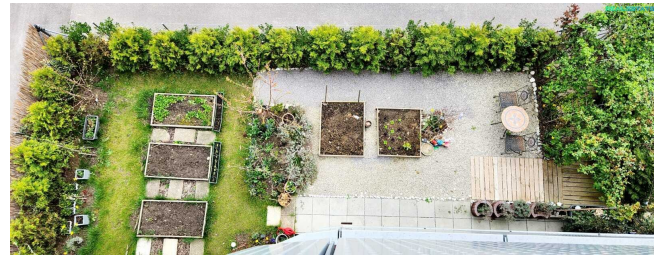
AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG  
1100 Wien

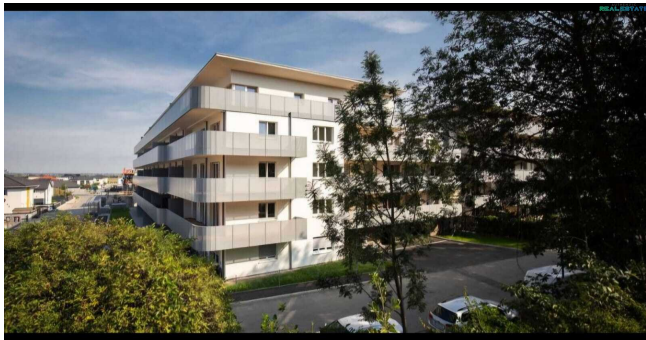
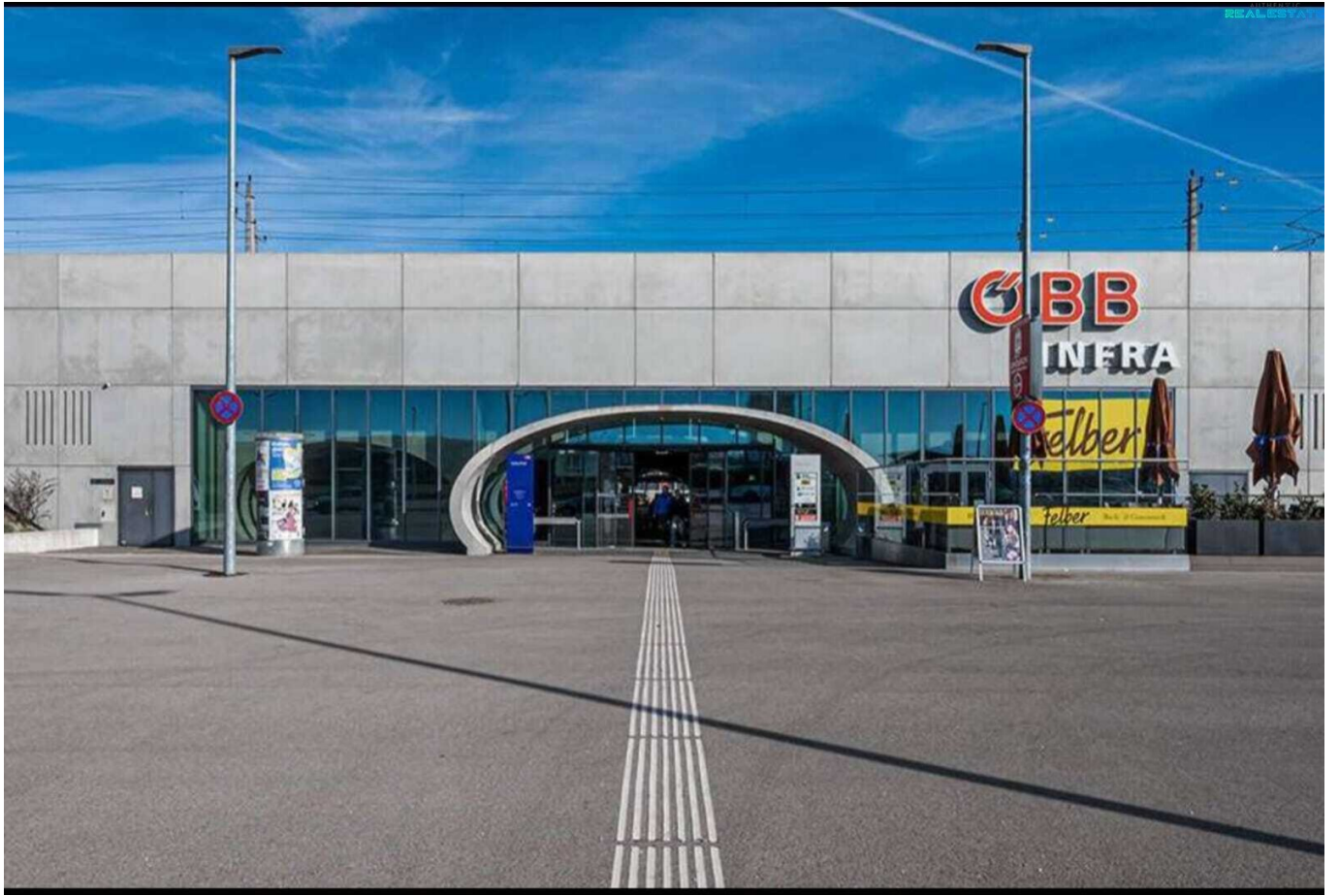
T +43 650 630 7998  
H +43 650 630 7998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









AUTHENTIC  
REALESTATE



# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Gartenwohnung in Tulln – nur 13 Min. nach Wien

Hochwertige, ruhige 2-Zimmer-Wohnung (52 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss mit Lift – barrierefrei und ideal für Singles oder Paare. Die Ostausrichtung sorgt für sonnige Morgenstunden und entspannte Atmosphäre.

### Highlights:

- Wohnküche, Schlafzimmer mit Terrassenzugang + extra Arbeitsraum
- Terrasse (19 m<sup>2</sup>) & Garten (103 m<sup>2</sup>)
- Bad mit Wanne & separates WC
- Einbauküche, Parkett, Zentralheizung (Biomasse)
- Kellerabteil (4,5 m<sup>2</sup>)

**Optional:** Tiefgarage / Parkplatz & Gartenhaus (~10 m<sup>2</sup>)

### Top Lage:

- Bahnhof Tullnerfeld in wenigen Minuten erreichbar
- 13 Min. nach Wien Hütteldorf, 18 Min. Westbahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Post & Bank in der Nähe

Perfekt für Pendler – Kindergarten direkt am Bahnhof sowie viele Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap