

## **Wohlfühloase in Wolkersdorf – 3 Zimmer, Sauna & Gemeinschaftsgarten**



**Objektnummer: 6211/266**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obersdorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.600,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.694,00 €
Kaltmiete (netto)	1.370,00 €
Kaltmiete	1.540,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	154,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Kolarik**

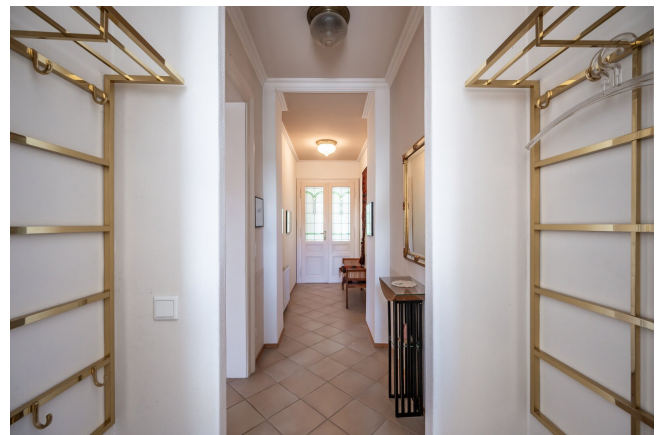
JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1



















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wolkersdorf im wunderschönen Weinviertel Niederösterreichs! Diese großzügige Wohnung mit 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Ambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Mit insgesamt 3 Zimmern erleben Sie viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen. Die moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Zwei Bäder mit Fenster bieten Ihnen sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche

Ein besonderes Highlight ist der Gemeinschaftsgarten mit angrenzender Terrasse. Hier können Sie sonnige Stunden im Freien genießen, gemütliche Grillabende veranstalten oder einfach die Ruhe und Natur genießen.

Für wohlige Wärme ist dank der Gas-Zentralheizung jederzeit gesorgt. Die Wohnung ist sehr gepflegt und bietet eine ideale Verbindung von Funktionalität und Behaglichkeit.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sowohl Bus als auch Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Regionen gelangen. Im direkten Umfeld finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheke, Klinik, Kindergarten und Schule sind nur wenige Minuten entfernt. Für den täglichen Einkauf stehen Supermarkt und Bäckerei zur Verfügung – alles ganz nah und praktisch.

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück für alle, die Wert auf Qualität, Raum und eine hervorragende Lage legen.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt diese einmalige Gelegenheit, in Wolkersdorf im Weinviertel Ihr neues Zuhause zu finden! Kontaktieren Sie uns unter **+43 660 650 1932** für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap