

## Entzückende 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Parkplatz und Top-Infrastruktur



sonnige Loggia

**Objektnummer: 95418**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3443 Sieghartskirchen
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,25
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,88 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	65,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

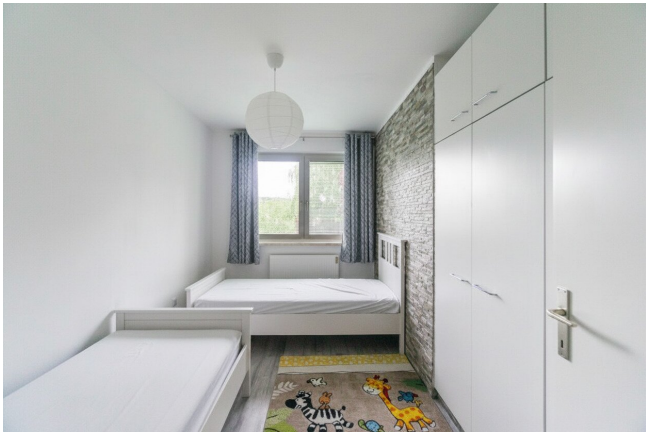
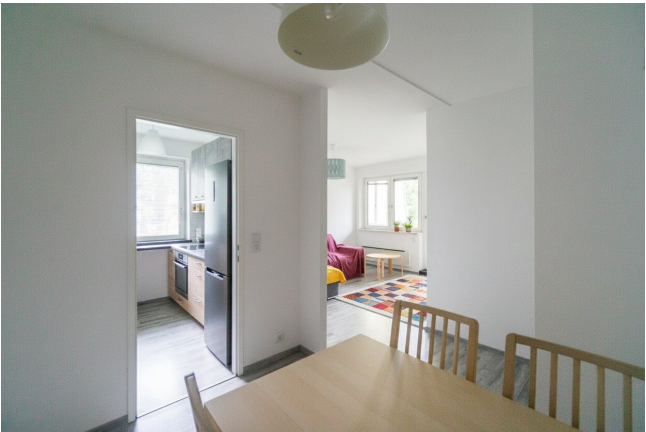
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



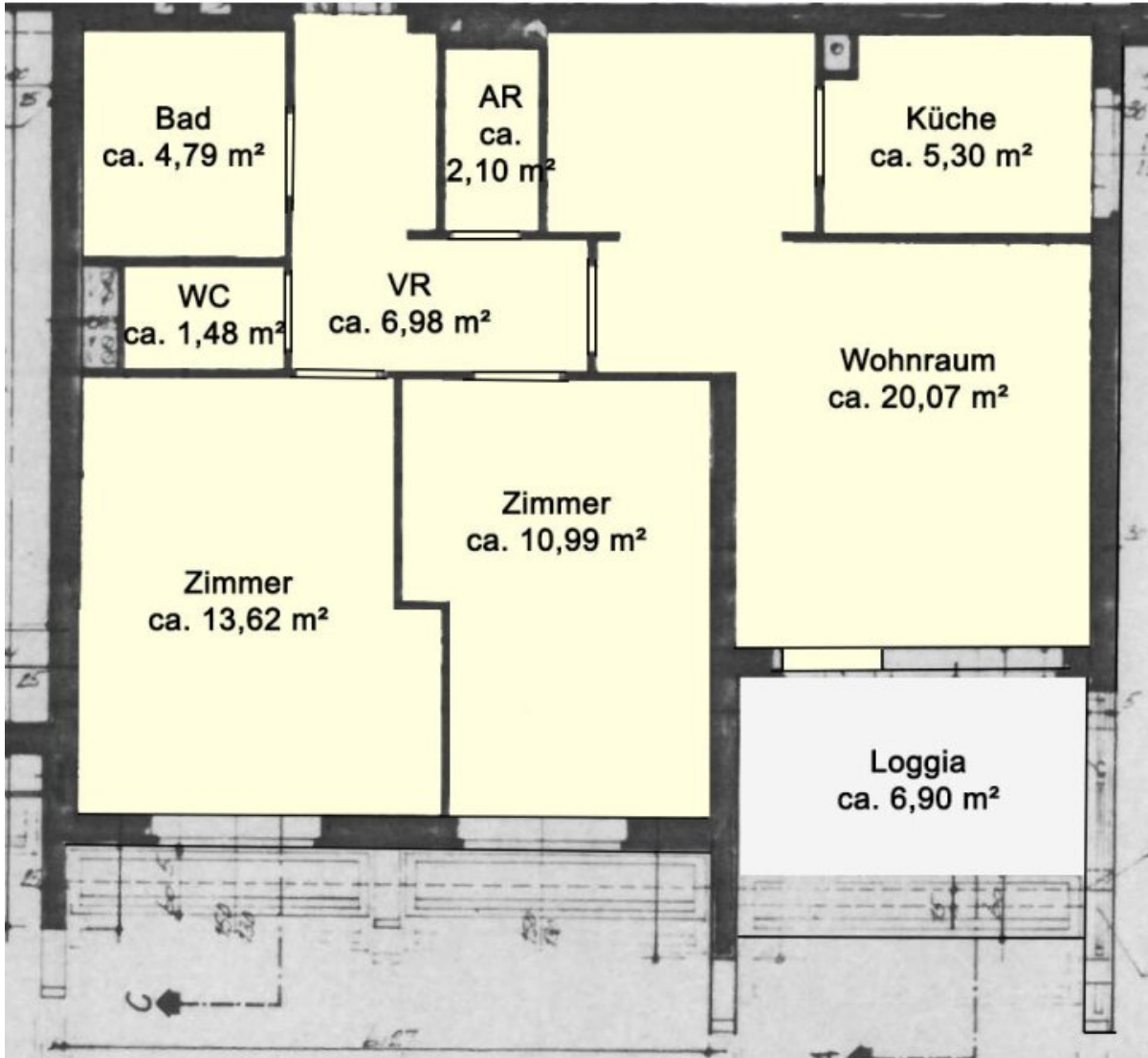
**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien









## Objektbeschreibung

Diese helle und gut aufgeteilte Eigentumswohnung im 2. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente für Paare oder Familien. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur südostseitigen Loggia (ca. 6,90 m<sup>2</sup>), die mit Strom- und Lichtanschluss ausgestattet ist und zum Entspannen einlädt. Die Wohnung verfügt weiters über zwei Zimmer, eine separate Küche mit Fenster und Markengeräten, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, ein KFZ-Stellplatz im Freien steht zur Verfügung. Zusätzlich stehen in der Anlage ein Fahrradabstellraum sowie ein Kinderspielplatz zur Verfügung.

Die zentrale Lage in Sieghartskirchen verbindet ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheke, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die gute öffentliche Anbindung, unter anderem über den Bahnhof Tullnerfeld mit direkter Verbindung nach Wien und St. Pölten, eignet sich die Wohnung sowohl als attraktiver Wohnsitz als auch als interessante Investitionsmöglichkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

#### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap