

**Großzügige 97 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Neubauwohnung mit  
XXL-Südterrasse – nur 4 Gehminuten zum Bahnhof & in  
ca. 25 Minuten in Wien!**



**Objektnummer: 1855/87**

**Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,78
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.181,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,81 €
<b>USt.:</b>	118,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. iur. Diana Voskov**

Mag. iur. Diana Voskov  
Rosensteingasse 10 / Top 3  
1170 Wien

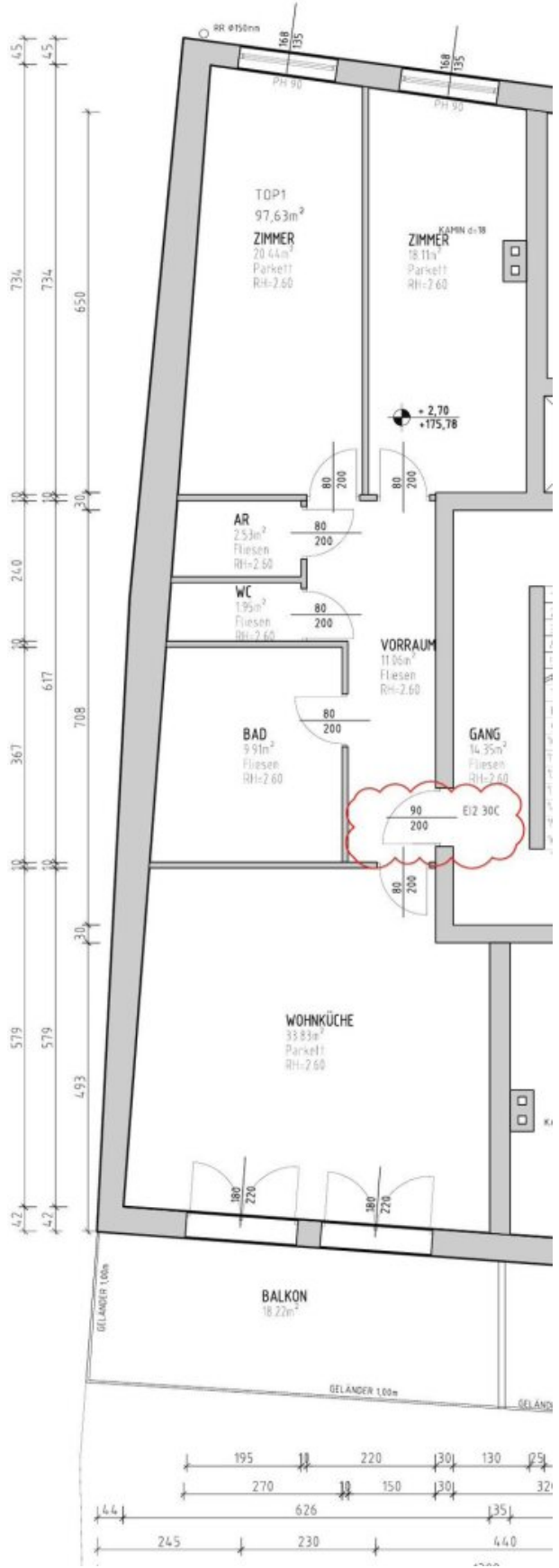
T +436505423337  
H +436505423337

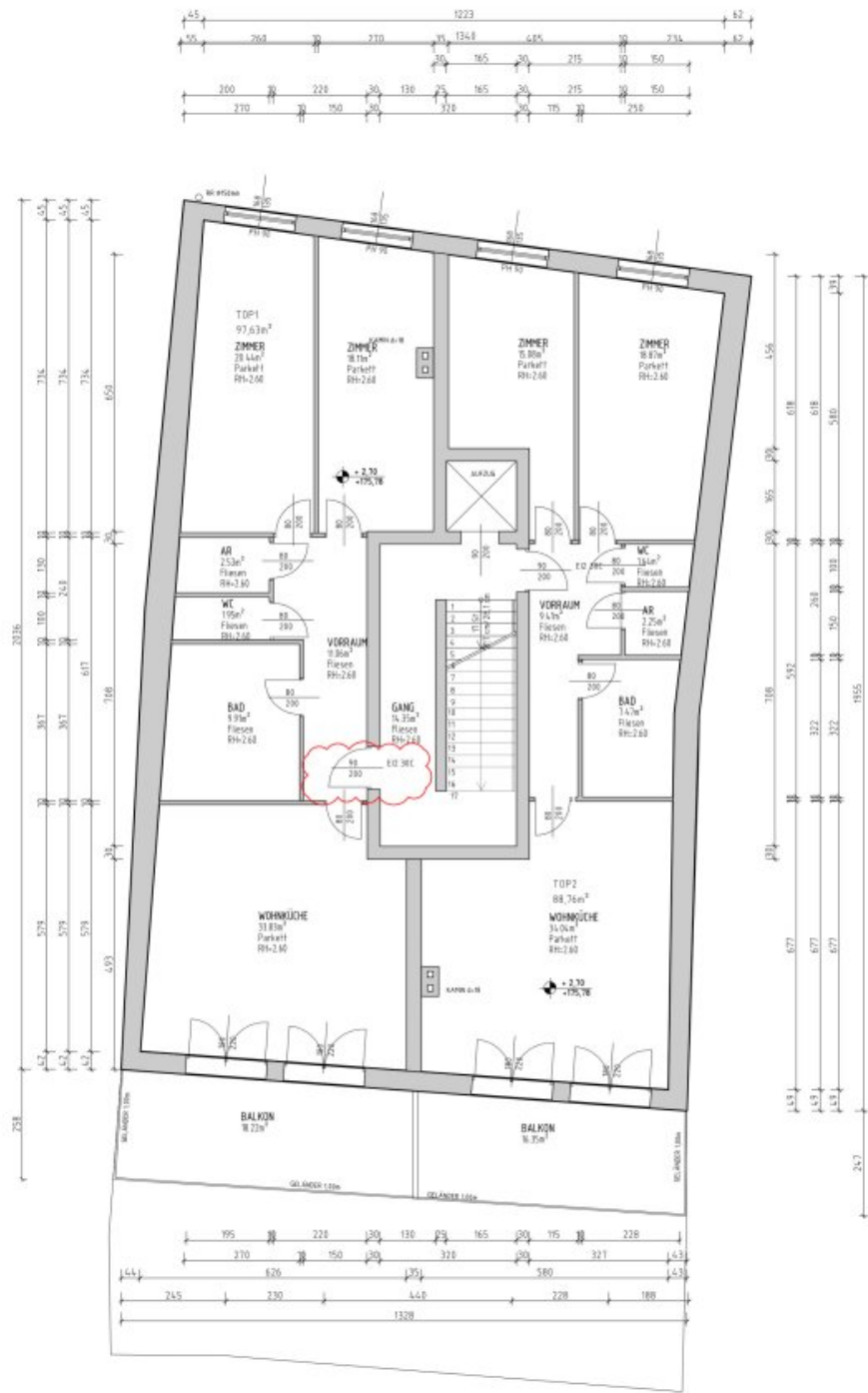












# 1.OBERGESCHOSS M 1:100

**Legende:**

- ABRUCH
- BESTAND
- NEU
- STAHLBETON
- DÄMMUNG
- HOLZ



1. OBERGESCHOSS	BEILAGE	SEITE 03
DATUM 26.01.2026 MASSSTAB 1:100 GEZ SB		
<b>WOHNHAUS</b> Haulstraße 3 2120 Wolkeisdorf		

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese **hochwertig ausgestattete Terrassenwohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **97 m<sup>2</sup>** befindet sich in einem modernen Neubau in absoluter **Bestlage von Wolkersdorf** im Weinviertel und überzeugt durch **lichtdurchflutete Räume**, ein durchdachtes Raumkonzept sowie ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ein absolutes Highlight bildet die **großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse** mit ca. **15 m<sup>2</sup>**, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und sonnige Stunden in privater Atmosphäre ermöglicht.

## Raumkonzept & Wohngefühl

Sämtliche Zimmer sind **zentral begehbar** und optimal proportioniert, wodurch eine effiziente Nutzung der Wohnfläche gewährleistet wird und **kein Quadratmeter verloren geht**.

Die großzügige, ruhig in den Innenhof ausgerichtete **Wohnküche** umfasst ca. **33 m<sup>2</sup>** und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer mit ca. **19 m<sup>2</sup>** und ca. **20 m<sup>2</sup>** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – und runden das stimmige Raumkonzept perfekt ab.

**Die Wohnung wird ohne Küche und unmöbliert übergeben und eröffnet somit die ideale Möglichkeit, die Wohnräume ganz nach eigenen Vorstellungen und persönlichen Ansprüchen zu gestalten.**

Der Boden in den Wohn- und Schlafräumen ist derzeit mit Laminat ausgestattet und wird vollständig erneuert, wodurch sich die Wohnung bei Übergabe in einem modernen und zeitgemäßen Erscheinungsbild präsentiert.

Das großzügige Badezimmer überzeugt mit **Eckbadewanne** und Waschmaschinenanschluss, das **WC ist separat** angeordnet.

Ein gut proportionierter **Abstellraum** ergänzt das durchdachte Raumkonzept ideal und sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

**Ein Stellplatz im geschützten Innenhof** kann optional um **EUR 65,00 monatlich** angemietet werden.

**Dank der guten thermischen Bauweise und der modernen Heiztechnik liegen die aktuellen Heizkosten inklusive Warmwasser bei nur ca. € 100,- monatlich.**

# HIGHLIGHTS

- lichtdurchflutete, helle Räume
- durchdachter Grundriss mit zentral begehbaren Zimmern
- effiziente Flächennutzung – kein m<sup>2</sup> geht verloren
- großzügige, südseitig ausgerichtete Terrasse
- offener Wohn-, Küchen- und Essbereich
- gut proportionierter Abstellraum mit praktischem Stauraumangebot
- zentrale Lage im Herzen von Wolkersdorf im Weinviertel
- angenehme Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- modernes Badezimmer mit Eckbadewanne & separates WC
- elektrisch bedienbare Außenrollläden
- einbruchshemmende Sicherheitsfenster und Sicherheitstüren
- SAT- und CAT-7-Anschlüsse in allen Räumen
- optional anmietbarer Stellplatz im Innenhof
- Bahnhof in nur ca. 4–5 Gehminuten erreichbar
- schnelle Verbindung nach Wien – ca. 22 Minuten bis Bahnhof Wien Praterstern

## Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung präsentiert sich als äußerst komfortabel: Der Bahnhof Wolkersdorf ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet über die **S-Bahn-Linie S2** eine direkte Verbindung nach Wien. Die Wiener Innenstadt erreicht man bequem in rund **20 bis 25 Minuten**.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist ausgezeichnet: Über die in wenigen Fahrminuten erreichbare **A5 Nordautobahn** besteht eine schnelle Verbindung nach Wien sowie Richtung Mistelbach und Brunn. Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Auto in etwa **15 Minuten** erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

## Fazit

Diese moderne Terrassenwohnung vereint **großzügiges Wohnen, helle Räume** und einen **optimal durchdachten Grundriss** mit einer **äußerst attraktiven Lage im Zentrum von Wolkersdorf** im Weinviertel. Die südseitige Terrasse, die ruhige Wohnatmosphäre sowie die **ausgezeichnete Anbindung nach Wien** machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**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://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

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 <6.000m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap