

**Moderne 3-Zimmer-DG-Wohnung mit XXL-Terrasse im
Zentrum von Wolkersdorf – nur 25 Min in die Wiener
Innenstadt!**



Objektnummer: 1855/89

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	2018
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,11 m ²
Nutzfläche:	82,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Gesamtmiete	998,60 €
Kaltmiete (netto)	726,00 €
Kaltmiete	907,82 €
Betriebskosten:	181,82 €
USt.:	90,78 €
Provisionsangabe:	

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

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

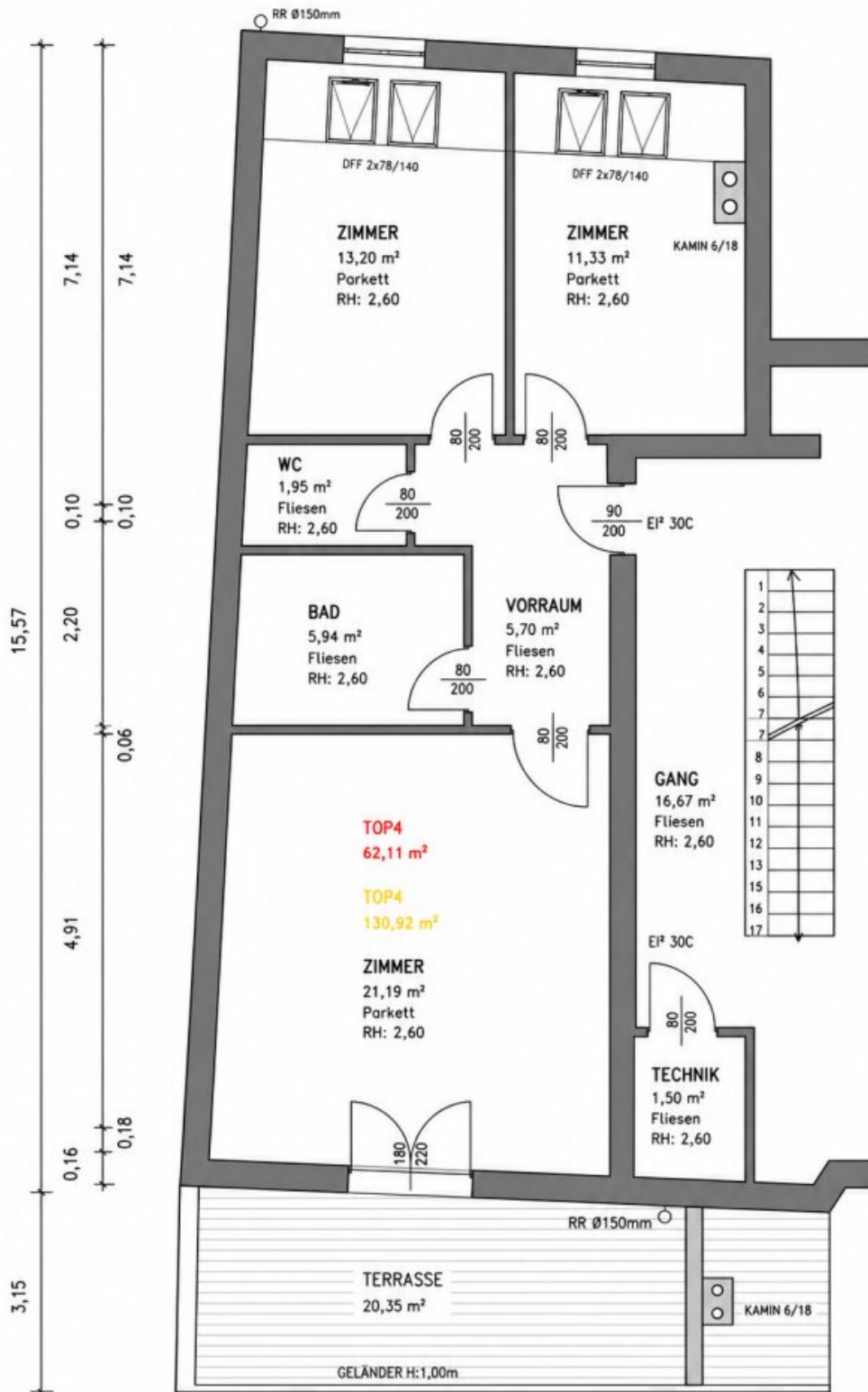
ngstermin zur











Objektbeschreibung

Gemütlich, hell und optimal geschnitten – diese **moderne Dachgeschosswohnung** überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, großzügigen Freiflächen und einer äußerst zentralen Lage im Herzen von Wolkersdorf im Weinviertel. **Der Bahnhof ist bequem in nur ca. 4 Gehminuten erreichbar** und bietet eine hervorragende Verbindung nach Wien.

Die Wohnung befindet sich in einem **modernen Neubau und bietet auf ca. 62 m² Wohnfläche** ein angenehmes Wohngefühl mit lichtdurchfluteten Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, **südlich ausgerichtete XXL-Terrasse mit ca. 20 m²**, die direkt von der Wohnküche aus zugänglich ist und den Wohnraum ideal ins Freie erweitert.

Raumaufteilung & Wohngefühl

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre und einem **besonders gut durchdachten Grundriss**. Sämtliche Räume sind **zentral begehbar** und optimal proportioniert, wodurch die Wohnfläche effizient genutzt wird und kein Quadratmeter verloren geht.

Der offen gestaltete Wohn-, Küchen- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft gemeinsam **mit dem direkten Zugang zur großzügigen Südterrasse** ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht und Wohlfühlcharakter.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – und ergänzen das praktische Raumkonzept ideal.

Die Wohnung wird ohne Küche übergeben und bietet dadurch **die Möglichkeit, die Wohnküche individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten**.

Ein Stellplatz im ruhigen Innenhof kann optional um lediglich € 65,- pro Monat angemietet werden.

Dank der guten thermischen Bauweise und der modernen Heiztechnik liegen die aktuellen Heizkosten inklusive Warmwasser bei nur ca. € 90.90,- monatlich.

Ausstattung & Technik

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Kombination aus **Gasheizung und effizienter Luftwärmepumpe, welche zusätzlich über die bestehende Photovoltaikanlage**

unterstützt wird.

Sämtliche Räume verfügen über eine **komfortable Fußbodenheizung**, die individuell mittels Thermostat steuerbar ist.

Das Badezimmer ist mit einer **Eckbadewanne** inklusive Duschköglichkeit sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Anschlüsse für ein Waschbecken sind bereits vorhanden. Das WC ist separat angeordnet.

Die **Energiesparfenster sowie die Terrassen- und Hauseingangstüre verfügen über zusätzliche Sicherheitsverriegelungen** und sind einbruchshemmend ausgeführt. Sämtliche Außenrollläden sind elektrisch bedienbar.

HIGHLIGHTS

- **großzügige Süd-Terrasse mit ca. 20 m²**
- **helle, lichtdurchflutete Räume**
- **gemütliche Dachgeschosstatmosphäre**
- **offener Wohn-, Küchen- und Essbereich**
- **optimaler Grundriss mit zentral begehbaren Zimmern**
- **effiziente Flächennutzung – kein m² geht verloren**
- **Fußbodenheizung mit individueller Thermostatsteuerung**
- **Badezimmer mit Eckbadewanne und Duschköglichkeit**
- **separates WC**
- **elektrisch bedienbare Außenrollläden**
- **einbruchshemmende Sicherheitsfenster und Sicherheitstüre**
- **SAT- und CAT-7-Anschlüsse in allen Räumen**
- **anmietbarer Stellplatz im Innenhof**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre äußerst zentrale Lage sowie eine hervorragende

Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Straßennetz.

Der Bahnhof Wolkersdorf befindet sich nur ca. 4 Gehminuten entfernt und bietet mit der S-Bahn-Linie S2 eine direkte Verbindung nach Wien. **Den Bahnhof Wien Praterstern erreicht man in ca. 22 Minuten, Wien Mitte in rund 27 Minuten.**

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist ausgezeichnet: **Die A5 Nordautobahn ist in nur ca. 3 Fahrminuten** erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Wien sowie Richtung Mistelbach und Brunn. **Die Wiener Stadtgrenze erreicht man mit dem Auto in etwa 15 Minuten.**

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

Fazit

Eine helle und gemütliche Dachgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss, großzügiger Südterrasse und perfekter Anbindung – ideal für alle, die komfortables Wohnen in zentraler Lage mit schneller Verbindung nach Wien 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