Neuwertige 3.Zi-Wohnung mit Stellplatz und großem Keller bei Bad Pirawarth



Objektnummer: 1609/47152

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2222 Bad Pirawarth
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	267,72 €
USt.:	26,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Brigitte Molnar

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

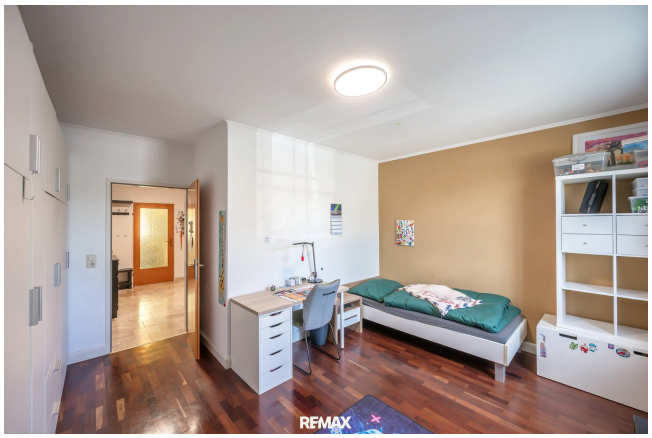

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

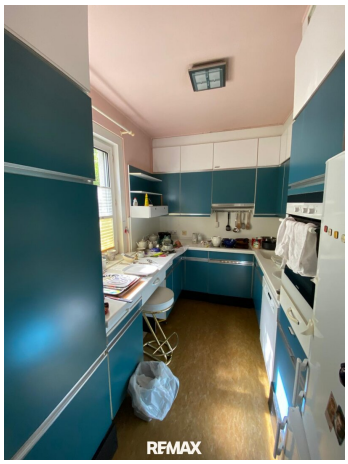

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

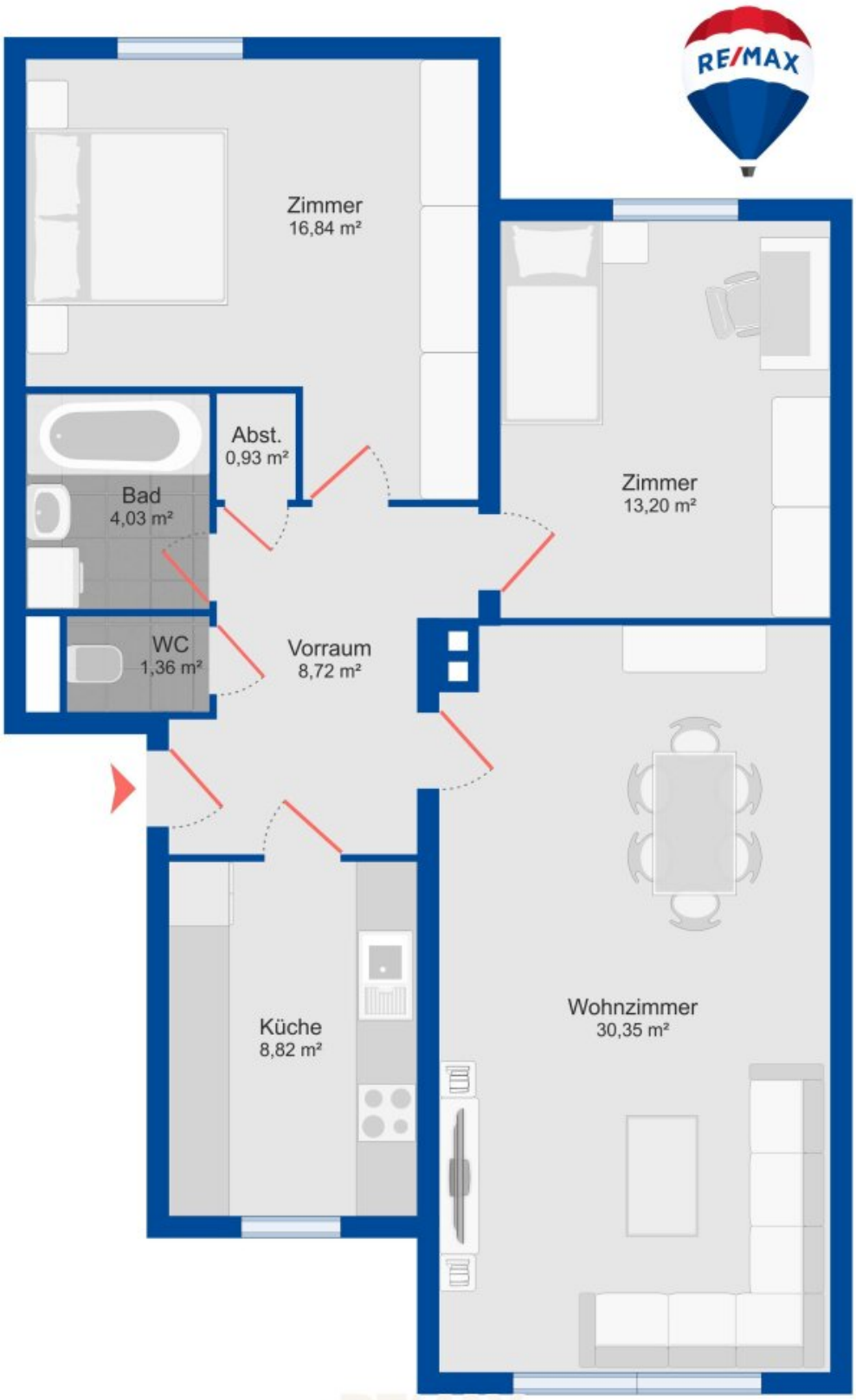

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Zimmer
16,84 m²
Abst.
0,93 m²
Bad
4,03 m²
WC
1,36 m²
Vorraum
8,72 m²
Zimmer
13,20 m²
Küche
8,82 m²
Wohnzimmer
30,35 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Kollnbrunn, Bad Pirawarth, Niederösterreich!

Diese moderne Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf großzügigen 84,25 m² Wohnfläche ein komfortables und sehr gepflegtes Ambiente, das kaum einen Wunsch offenlässt. Mit einem Kaufpreis von 185.000,00 € erhalten Sie **ein echtes Schmuckstück**, das sowohl für Paare als auch kleine Familien ideal geeignet ist.

Die Wohnung verfügt über drei helle und großzügig geschnittene Zimmer, die Ihnen viel Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Dank der umfassenden Modernisierung (thermische Sanierung, Fertigstellung 2025) präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand – hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen. Die hochwertige Doppel- bzw. Mehrfachverglasung sorgt für hervorragenden Schallschutz und eine optimale Wärmedämmung, während die Erdwärme-Heizung für nachhaltige und kosteneffiziente Wärme sorgt. Außenrolles und Fliegengitter bieten zusätzlichen Alltags-Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der **Gemeinschaftsgarten**, der Ihnen eine grüne Oase zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien bietet. Der herrliche Grünblick rundet das Wohngefühl perfekt ab und bringt Natur direkt vor Ihre Tür. Zusätzlich steht Ihnen ein Stellplatz zur Verfügung, der Ihre Parkplatzsuche bequem und stressfrei macht.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso überzeugend: Die Verkehrsanbindung ist durch den Bus (Mistelbach, Gänserndorf, Wien/U6 Floridsdorf) optimal gewährleistet, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Orte oder nach Wien gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Kinder:

Der Kindergarten ist unmittelbar nebenan, ohne für Lärmbelästigung für diese konkrete Wohnung.

Die Volksschule in Bad Pirawarth ist zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

Mittelschul Gaweinstal - 5 Minuten mit Auto oder Bus, Fahrrad: 10 Minunten.

Diese Wohnung in Kollnbrunn verbindet modernes Wohnen mit naturnahem Flair und einer hervorragenden Infrastruktur. Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser

Immobilie.

Aktuell ist das Darlehen für die thermische Sanierung des Hauses offen (ca. 18.500 EUR für 20 Jahre.) - diese Umstand ist in den

GESAMT-BKs bereits berücksichtigt.

(Rücklagen gibt es aktuell keine.)

Heizkosten/Monat aktuell ca. 80 EUR, Strom ähnlich, je nach Verbrauch.

Abstellplatz/Monat: ca. 27 EUR

GESAMT- BEKTRIEBSKOSTEN/Monat: ca. 390 EUR inkl.
Heizung/Strom/Sanierungsrückzahlung (ca. 80 EUR/Monat)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap