

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 Kollnbrunn
Baujahr:	1991
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	267,72 €
USt.:	26,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

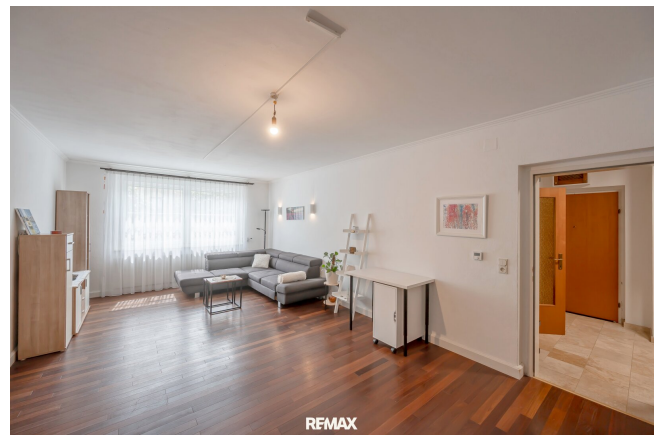
Ihr Ansprechpartner

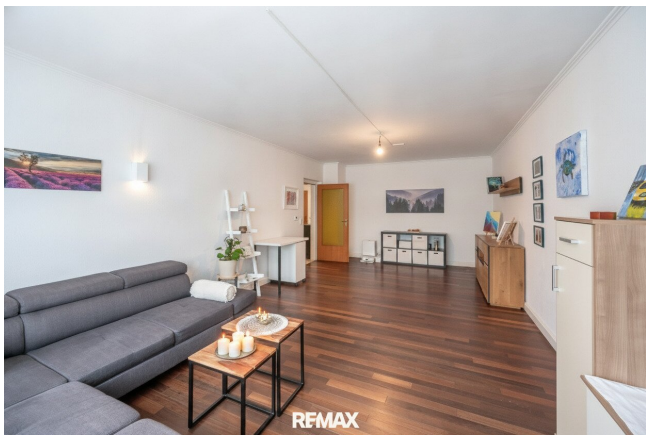


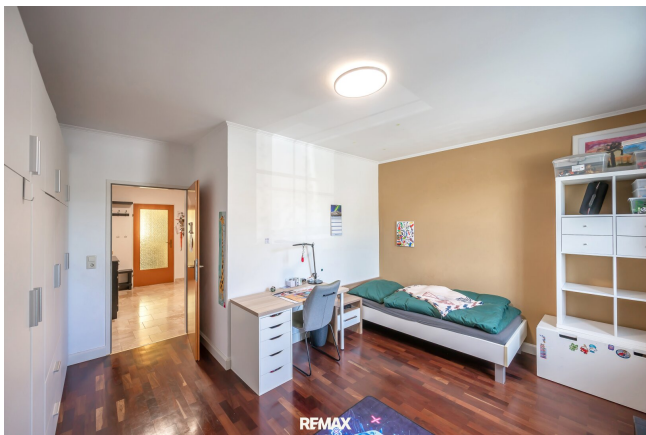
Dr. Brigitte Molnar

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



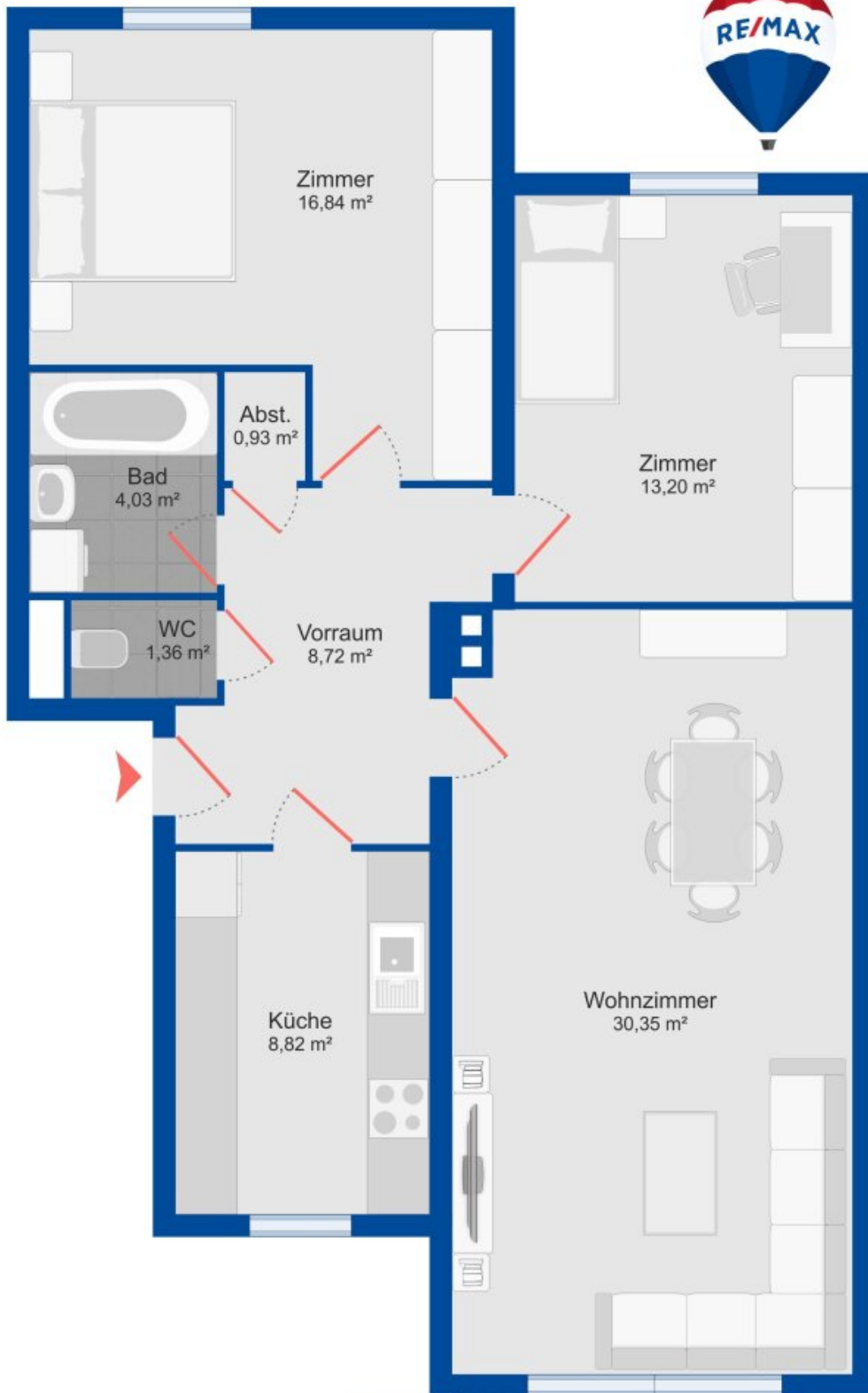












RE/MAX

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 stilvolles Ambiente, das kaum einen Wunsch offenlässt. Mit einem Kaufpreis von 209.000,00 € 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 bei dieser Wohnung zu sorgen.

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

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

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.

Die BK werden um die Darlehensrückzahlung für die thermische Sanierung ab 1.7.2026 um ca. 70 EUR/Monat erhöht.

Darlehenslaufzeit: 20 Jahre.

(Rücklagen gibt es aktuell keine.)

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

Abstellplatz/Monat: ca. 27 EUR

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 <6.000m

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