

**Eine Wohnung mit eigener PV? Wo gibts denn das? Tolle
Maisonette Wohnung in der Stadt aber doch im Grünen!
TOP Gelegenheit**



Wohnbereich 1.Geschoss

Objektnummer: 6547/4333

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







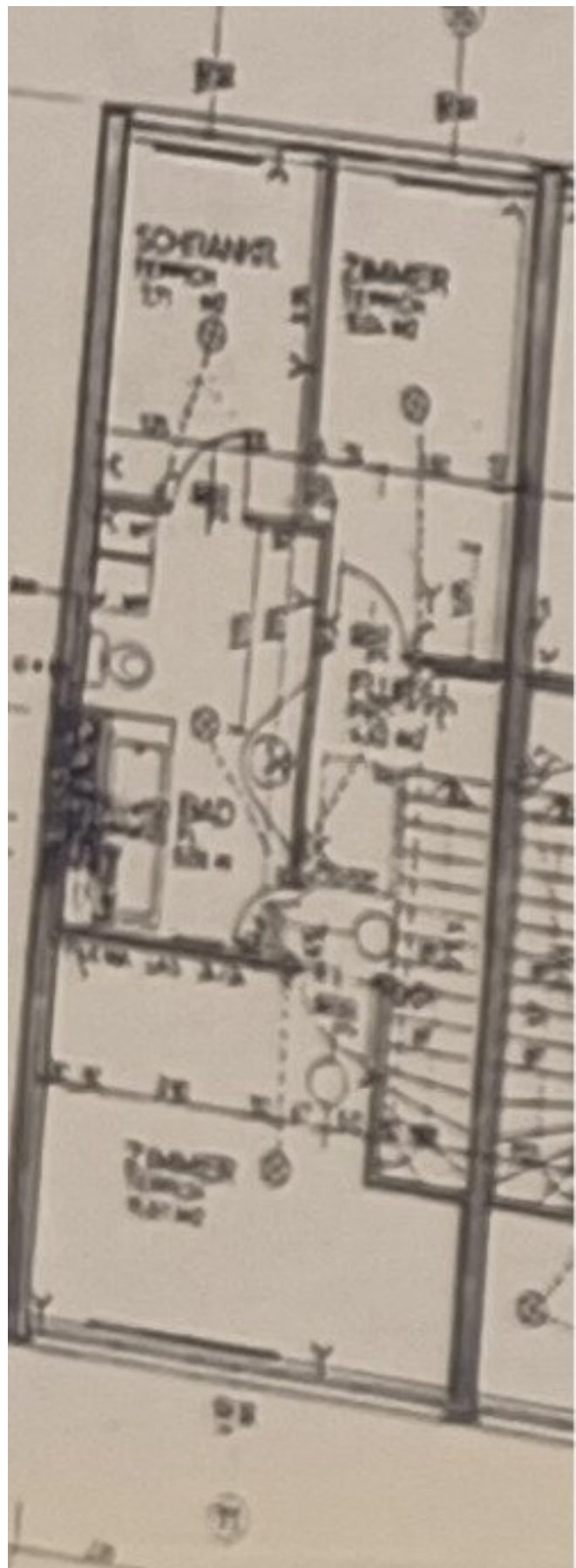












Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Maisonette-Wohnung mit ca. 88 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer** - eines davon Heller Wohn-Essbereich (eines davon derzeit mit dem Schrankraum zusammengelegt)
- Küche mit Essplatz
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fußbodenheizung
- **Zentrale Lage im Herzen von Wolkersdorf – dennoch absolute Ruhelage**
- **Sehr durchdachte Raumaufteilung**
- **Garagenstellplatz im Eigentum**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- Beheizung mittels Gastherme
- **Eigene Photovoltaikanlage für die Wohnung**
- **Modernes Smart-Home-System** (*eintritt per Fingerprint, Lichter*)
- 1.Stock (ohne Lift)

Ausführliche Objektbeschreibung

Die Wohnung

Diese besondere Maisonette-Wohnung befindet sich im Herzen von Wolkersdorf. Trotz der zentralen Lage – nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz und sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt – genießen Sie eine angenehme Ruhelage in einer gepflegten Wohnhausanlage mit großzügigen Grünflächen.

Die Wohnung ist sowohl über den straßenseitigen Eingang als auch direkt über die Garage und das Stiegenhaus erreichbar.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre gelungene Raumaufteilung. Vom zentralen Vorraum gelangt man rechter Hand über die Treppe in das Obergeschoss. Linker Hand befinden sich die Küche mit Essplatz sowie ein separates WC mit Handwaschbecken. Geradeaus öffnet sich der helle und großzügige Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit ein großzügiges Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum (ursprünglich zwei getrennte Räume und bei Bedarf wieder teilbar), ein weiteres Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, WC und angenehmer Fußbodenheizung.

Über eine weitere Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier wurde ein zusätzliches Schlafzimmer geschaffen. Dieser Bereich ist baubehördlich nicht genehmigt. Nach Angaben des Eigentümers verfügen jedoch mehrere Wohnungen der Anlage über eine vergleichbare Ausführung.

Ein Garagenstellplatz im Eigentum sowie ein großzügiges Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Ein besonderes Highlight ist die umfangreiche Smart-Home-Ausstattung. Von der Zutrittskontrolle mittels Fingerprint bis hin zur Steuerung der Beleuchtung über das Smartphone wurde die Wohnung mit viel Liebe zum Detail modernisiert und bietet höchsten Wohnkomfort.

Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren.

Monatliche Kosten:

- Rücklage: **€ 161,98** (netto)
- Betriebskosten: **€ 196,11** (inkl. 10 % USt.)
- Verwaltungskosten: **€ 34,94** (inkl. 10 % USt.)
- Gaskosten: derzeit rund **€ 70,- pro Monat**

Für den Garagenstellplatz fallen zusätzlich **€ 8,26 pro Monat** (Betriebskosten und Rücklage inkl. USt.) an.

Weitere Informationen

- Die Wohnhausanlage wurde nach den Bestimmungen des **WFG 1990** errichtet.
- Über eine thermische Sanierung der Anlage wurde bereits gesprochen. Ein entsprechender Beschluss liegt derzeit jedoch noch nicht vor. Unterlagen hierzu finden Sie im Angebot das Ihnen zugesendet wird.

Gesamteindruck

Diese Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, die ruhige und dennoch zentrale Lage sowie ihre moderne technische Ausstattung. Die Kombination aus Smart Home, eigener Photovoltaikanlage, Garagenstellplatz und Kellerabteil macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Ein Objekt mit Charakter, das modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage verbindet.

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten:** In Wolkersdorf gibt es mehrere Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschule:** Bietet ein modernes Lernumfeld für Kinder der ersten bis vierten Schulstufe.
- **Mittelschule und Gymnasium:** Es gibt in Wolkersdorf zwei Mittelschulen und ein Gymnasium.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte:** Mehrere in unmittelbarer Umgebung.
- **Zahnärzte, Fachärzte und Kinderarzt:** Bieten eine umfassende medizinische Versorgung.
- **Landesklinikum Korneuburg:** Ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Wolkersdorf ist die Nahversorgung ausgezeichnet, die Geschäfte sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **SPAR:** Filiale in der Adlergasse 3-5, Wolkersdorf im Weinviertel.
- **BILLA:** Filiale in der Hofgartenstraße 26, Wolkersdorf im Weinviertel.
- **HOFER:** Filiale in der Winzerstraße 1, Wolkersdorf im Weinviertel.

Diese und viele weitere Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 500:** Verbindet Wolkersdorf mit Wien Floridsdorf und Mistelbach.
- **Linie 501:** Bedient die Strecke zwischen Wien Floridsdorf und Wolkersdorf.
- **Linie 505:** Verkehrt zwischen Wien Floridsdorf, Wolkersdorf und Zistersdorf.
- **Linie 530:** Ist auf der Strecke Gänserndorf und Wolkersdorf unterwegs.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Wolkersdorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Eine Park & Ride Anlage bietet über 880 kostenlose PKW-Stellplätze für Pendler.

Auch eine überdachte Fahrradgarage sowie E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge stehen zur Verfügung.

? **Auto-Anbindung:**

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 15 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **B7 (Brünner Straße)** und **A5** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? **Besonderheiten & Freizeit**

In Wolkersdorf gibt es ein bemerkenswert breites Spektrum an Sport-, Kultur- und Freizeitaktivitäten für jedes Alter.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

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