

**LUST AUF GARTEN? MODERNE
3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT GARAGE IN
UNTERWALTERSDORF**



Objektnummer: 19409

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Ebreichsdorf
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	80,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

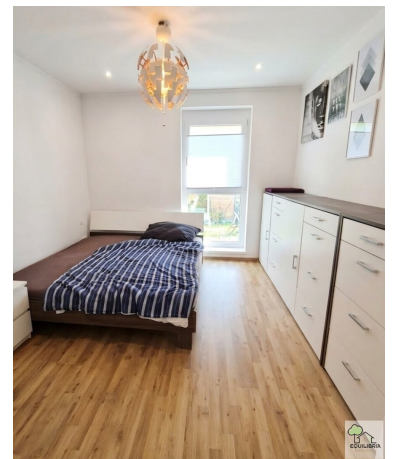
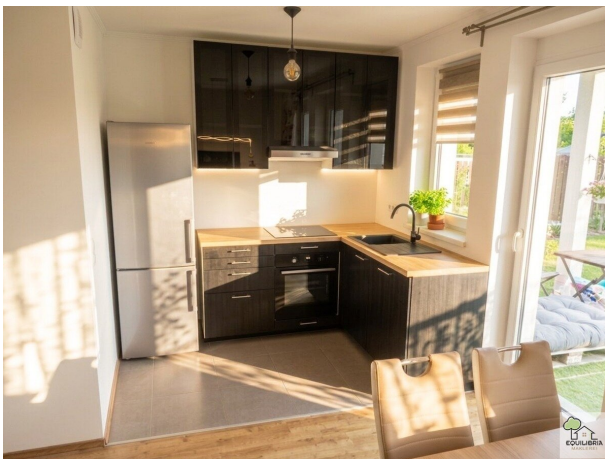
Ihr Ansprechpartner



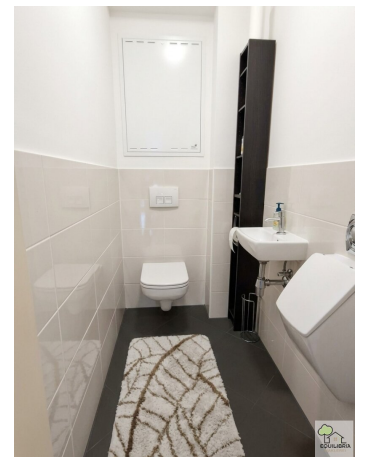
Martin Loibelsberger

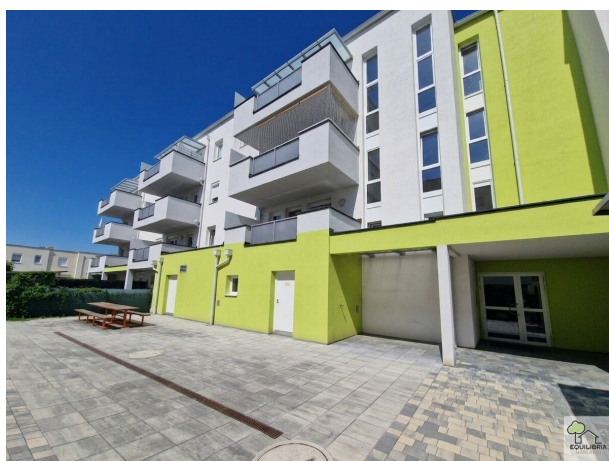
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 664 75038825









Objektbeschreibung

Moderne, barrierefreie Gartenwohnung mit ca. 80 m² Außenfläche in Unterwaltersdorf

Diese attraktive **3-Zimmer-Gartenwohnung** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem großzügigen Außenbereich. Der helle **Wohn-Küchenbereich** bietet direkten Zugang zur **rund 80 m² großen Außenfläche**, bestehend aus einer **11,64 m² großen Terrasse** und einem **ca. 68 m² großen Eigengarten**. Ob gemütliches Frühstück im Freien, entspannte Sonnenstunden oder gesellige Grillabende – hier genießen Sie ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt zudem über **zwei Schlafzimmer**, ein großzügiges **Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche**, ein separates WC sowie einen **praktischen Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner**.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen **Fernwärme mit Fußbodenheizung** sowie eine **kontrollierte Wohnraumlüftung**, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr und hohen Wohnkomfort sorgt. Ein **Garagenstellplatz** sowie ein **Kellerabteil** runden dieses attraktive Angebot ab.

Highlights

- Ziegelmassivbauweise und dreifach verglaste Fenster
- Wohnfläche: ca. 69 m²
- Barrierefreie Gartenwohnung
- Ca. 80 m² Außenfläche (11,64 m² überdachter Terrasse + ca. 68 m² Eigengarten)
- Fernwärme mit komfortabler Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein angenehmes und gesundes Raumklima

- **Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche**
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstell-/Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner**
- **Garagenstellplatz**
- **Kellerabteil**

LAGE & WOHNUMGEBUNG:

Die Lage im "Hasengarten" in Unterwaltersdorf, überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege im Alltag. Kindergarten, Volksschule sowie das Don-Bosco-Gymnasium befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und machen diese Wohnlage besonders attraktiv für Familien. Auch Supermärkte, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof Unterwaltersdorf ist in etwa **12 bis 15 Gehminuten** erreichbar und bietet eine komfortable Verbindung nach Wien – den Bahnhof Wien Meidling erreichen Sie in weniger als **20 Minuten**. Über die nahegelegenen Autobahnen **A3** und **A2** gelangen Sie zudem rasch in alle Richtungen.

FÖRDERUNG:

Die Wohnbauförderung in der Höhe von ca. € 75.000,- kann laut den Bestimmungen des Landes NÖ übernommen oder beim Kauf ausgezahlt werden.

Die wichtigsten Voraussetzungen sind:

- Der Käufer muss **förderungswürdig** sein (österreichischer Staatsbürger oder EU-Bürger).

- Die Wohnung muss als **Hauptwohnsitz** genutzt werden.
- Die **Einkommensgrenzen** dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden:
 - 1 Person: bis **€ 60.000 netto/Jahr**
 - 2 Personen: bis **€ 90.000 netto/Jahr**

PREISINFORMATION:

Der Verkaufspreis dieser Immobilie beträgt **€ 269.000,- (inkl. Wohnbauförderung)**

Davon entfallen auf die Wohnbauförderung ca. € 75.000,- (die monatlich € 203,- ausmachen)

Barkaufpreis somit nur € 194.000,-

Betriebskosten plus Wohnbauförderung: € 448,- für Ihre neue Eigentumswohnung mit Garten!

SIE KÖNNEN ES KAUM ERWARTEN DIESE IMMOBILIE ZU BESICHTIGEN?

Dann ersuchen wir Sie um Anfrage direkt über diese Immobilienplattform unter Angabe von

- **Namen**
- **Telefonnummer**
- **E-Mail-Adresse**

Für mehr Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Martin LOIBELSDERGER** unter der **Mobilnummer 0664 750 388 25** sehr gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap