

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



Objektnummer: 19418

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
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:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

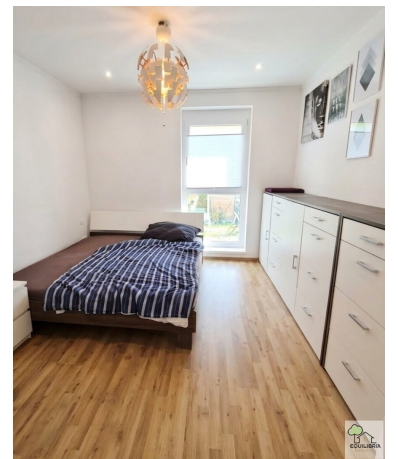
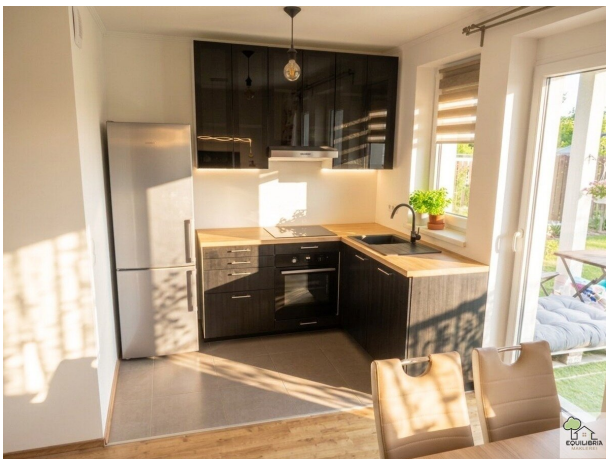
Ihr Ansprechpartner

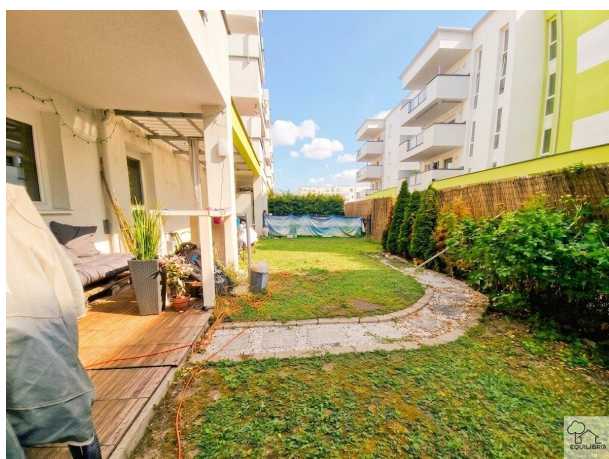


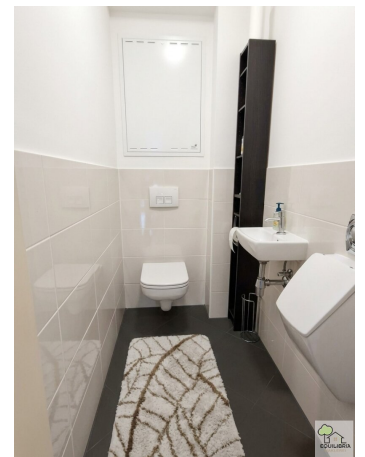
Martin Loibelsberger

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 befindet sich in einer modernen Wohnhausanlage, die erst vor wenigen Jahren errichtet wurde. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und einen 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

- Ein besonderes Highlight ist das **Badebiotop Rösslhof**, das in wenigen Minuten mit dem **Fahrrad** erreichbar ist und **exklusiv den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung steht**. Das idyllische Naturbad lädt inmitten einer gepflegten Grünanlage zum Schwimmen, Entspannen und Erholen ein. Während der **Badesaison vom 1. Mai bis 30. September** wird die **Wasserqualität im 14-tägigen Rhythmus kontrolliert und sichert somit ungetrübten Badespaß** (monatlich € 20,00)
- 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 mit Einzelraumregelung
- 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 **€ 289.000,- (inkl. Wohnbauförderung)** inkl. 1 PKW-Garagenplatz

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

Barkaufpreis somit nur € 214.000,-

Betriebskosten plus Wohnbauförderung: € 448,-

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 LOIBELSBERGER** 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