Wohnen im Grünen, nah an Wien: moderne 3-Zimmer-DG-Wohnung in Maria Ellend mit Klimaanlage, Terrasse und 2 Stehplätzen!



Objektnummer: 3479/2590

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Maria Ellend
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,62 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	252,12 €
USt.:	25,21 €

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

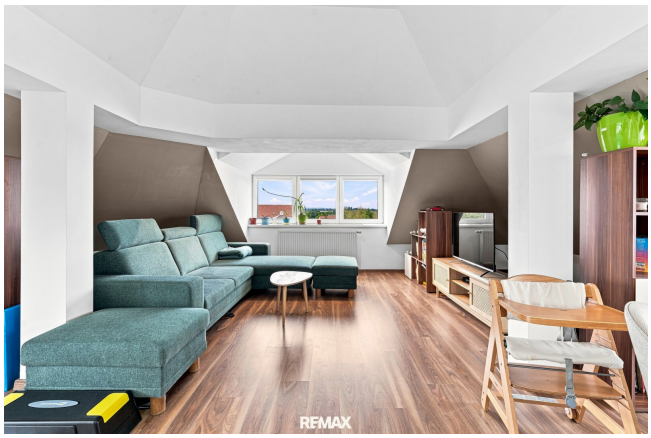


Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

REMAX Trend


RE/MAX

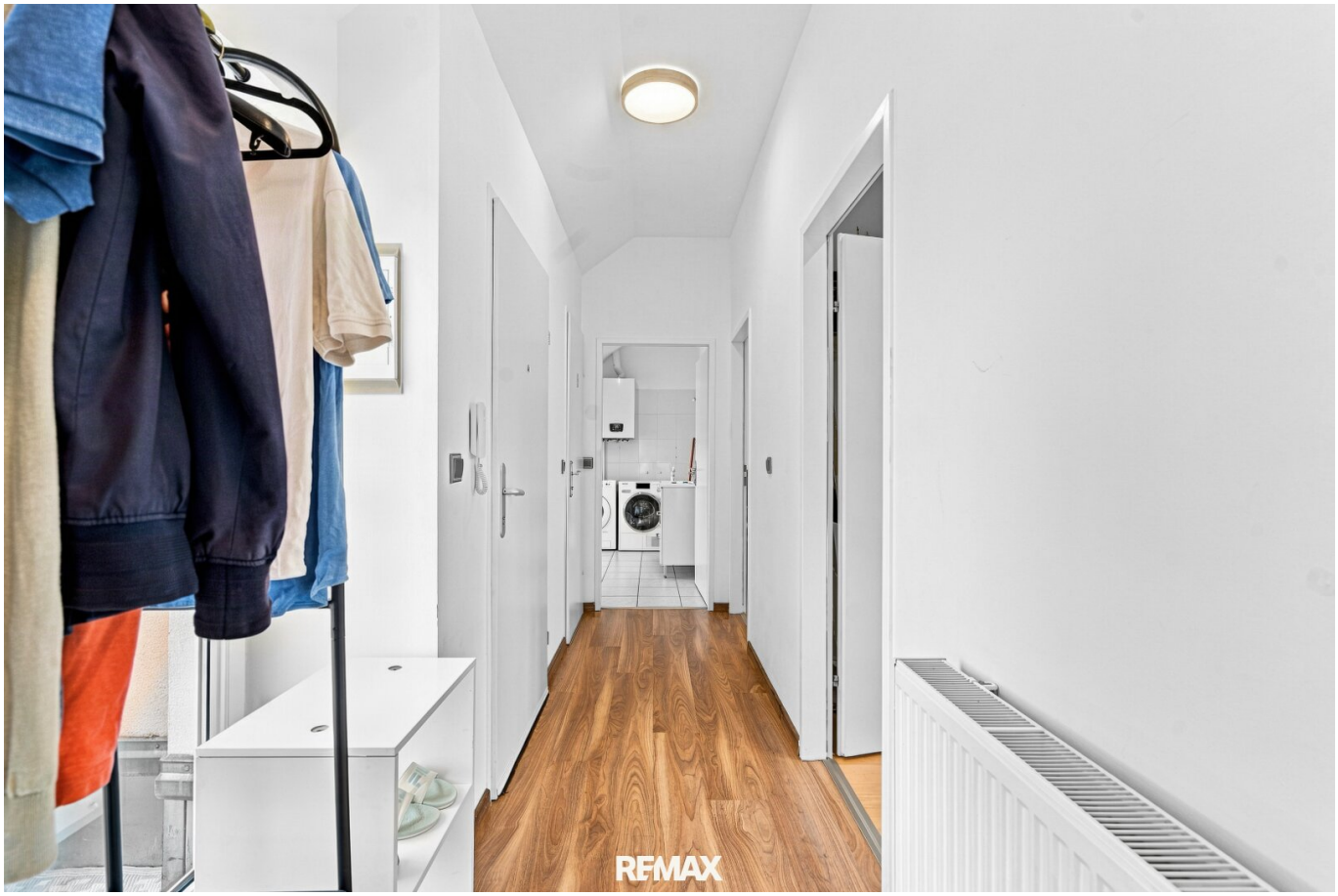

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

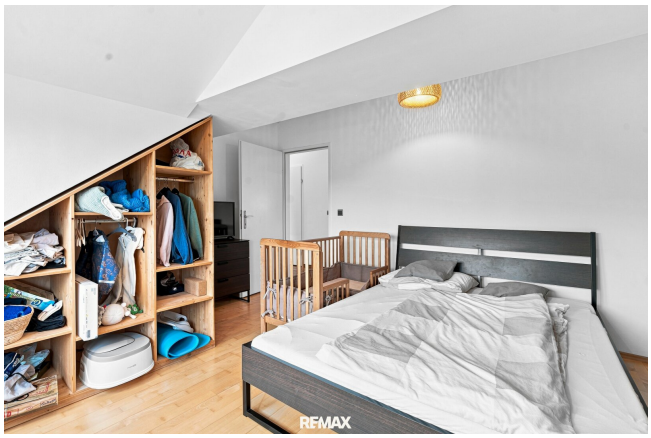






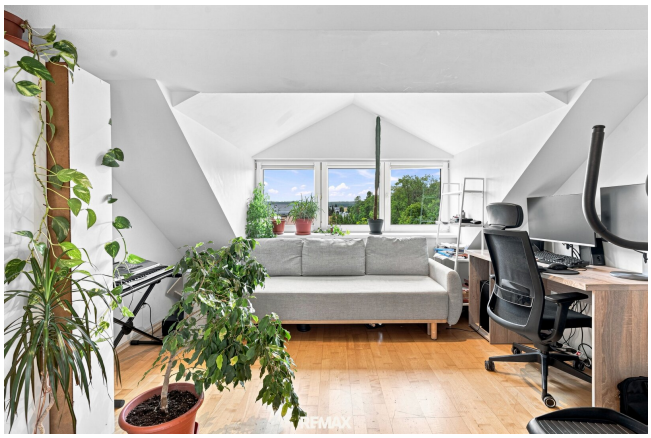







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


REMAX


REMAX


REMAX


RE/MAX


RE/MAX



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit viel Platz und Lebensqualität in Maria Ellend!

Wer großzügiges Wohnen und modernen Komfort sucht, wird hier fündig: Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet rund **111 m² perfekt aufgeteilte Wohnfläche**.

Die Basis für dieses Wohlfühldomizil wurde mit dem **Dachgeschossausbau im Jahr 2007** geschaffen.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Klimatisiertes Wohnen:** Die moderne Klimaanlage sorgt auch im Hochsommer für perfekt temperierte Räume.
- **Sorgenfreies Parken:** Zwei eigene Pkw-Stellplätze direkt vor dem Haus sind bereits im Kaufpreis inkludiert.
- **Freiraum genießen:** Die Terrasse ist direkt vom Flur aus begehbar – ideal für entspannte Stunden im Freien, ohne die Privatsphäre der Schlafräume zu stören.

Sie profitieren hier von der perfekten Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung und einer angenehm ruhigen, grünen Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist die weitläufige Wohnküche, die viel Platz für gemeinsame gemütliche Stunden bietet. Ein besonderes Highlight ist die direkt vom Flur aus begehbare Terrasse, die unabhängig von den Wohnräumen zugänglich ist.

Dank der optimalen Raumaufteilung und der **familienfreundlichen, sicheren Umgebung** eignet sich dieses Objekt ideal für Paare und Familien, die Lebensqualität im Grünen suchen, ohne auf urbane Vorzüge verzichten zu müssen.

Raumaufteilung:

- **Vorraum / Entree**: Zentraler Zugang zu allen Räumen und Terrasse.
- **Wohnküche**: Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich.
- **Schlafzimmer 1**: Geräumiges Hauptschlafzimmer .
- **Schlafzimmer 2**: Flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer.
- **Badezimmer**: Modern ausgestattet mit Wanne und Waschmaschine.
- **WC**: Separat.
- **Terrasse**: Einladender Außenbereich für erholsame Stunden.
- **Klimaanlage**: Klimatisierung in den Haupträumen für optimalen Wohnkomfort.

Rundgang: https://tour.ogulo.com/Hfap

Lage & Infrastruktur:

Maria Ellend besticht durch seine idyllische Lage nahe den Donau-Auen und bietet eine hohe Lebensqualität.

- **Top-Verkehrsanbindung**: Über die nahegelegene B9 oder die S-Bahn-Station Maria Ellend (S7) erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze sowie den Flughafen Wien-Schwechat in kürzester Zeit – ideal für Pendler.
- **Natur pur vor der Haustür**: Der Nationalpark Donau-Auen bietet direkt in der Umgebung unzählige Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

- **Perfekte Infrastruktur**: Kindergarten, Volksschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umkreis und sichern einen entspannten Alltag.

Kontakt & Besichtigung:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von der herausragenden Qualität dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <4.500m
Arzt <6.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <4.500m
Polizei <4.000m
Post <500m
Geldautomat <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap