

**Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Maria
Ellend: ca 111m2, Terrasse, Klimaanlage & 2 Stellplätze!**



Objektnummer: 3479/2590

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

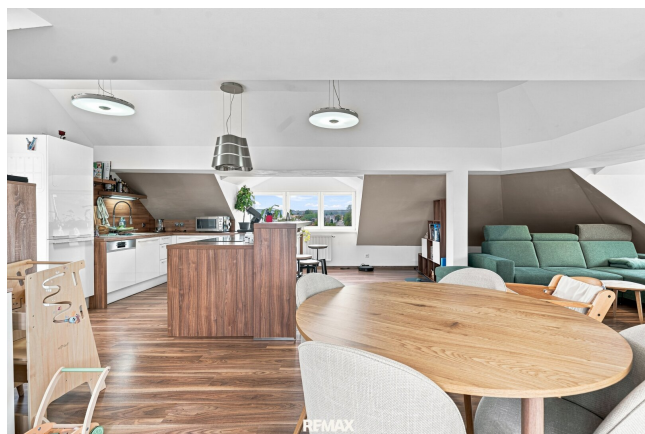
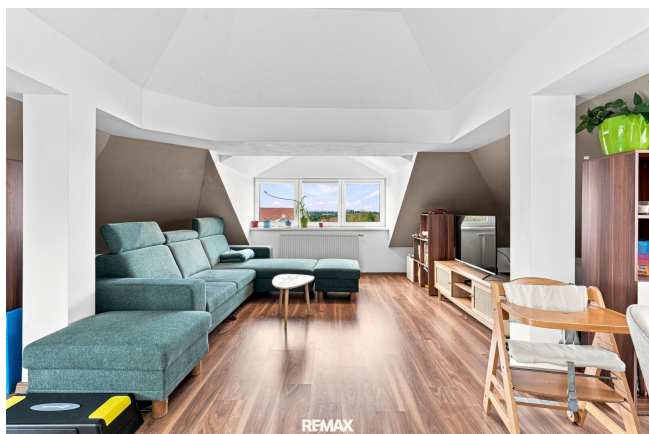
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Maria Ellend
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	2,62 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	252,12 €
USt.:	25,21 €
Provisionsangabe:	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

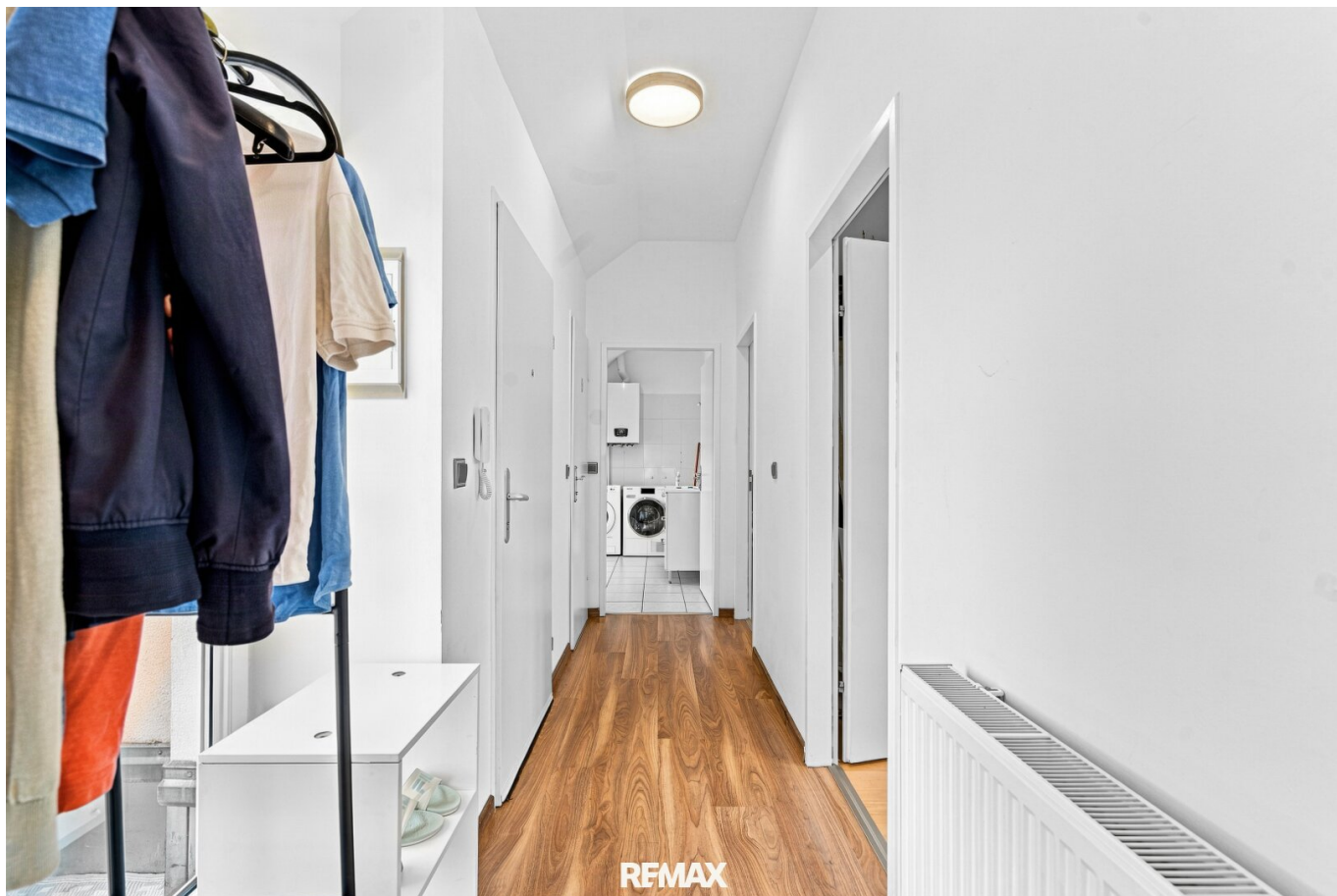
Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

















Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung: Viel Platz und Lebensqualität in Maria Ellend!

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet modernen Wohnkomfort auf großzügigen ca. 111 m² Wohnfläche. Die Immobilie besticht durch ihre ausgezeichnete Lage im Ort sowie zwei unschlagbare **Komfort-Highlights**:

- **Moderne Klimaanlage:** Garantiert Ihnen auch an heißen Sommertagen angenehm kühle Räume und höchsten Wohnkomfort im Dachgeschoss.
- **Zwei eigene Stellplätze:** Befinden sich direkt vor dem Haus, sind bereits im Kaufpreis enthalten und ersparen Ihnen jegliche Parkplatzsuche.

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 begehbbare 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.

Vertragsserrichtung 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