

3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG MIT GARAGE IN UNTERWALTERSDORF



Objektnummer: 19433

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
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
Heizwärmebedarf:	B 32,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

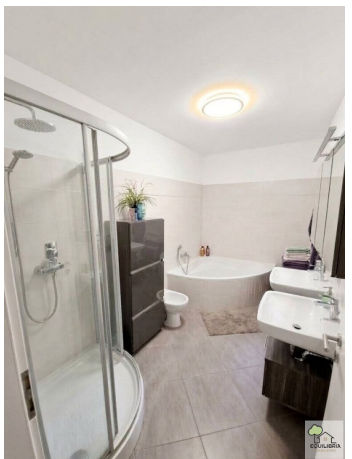
Ihr Ansprechpartner



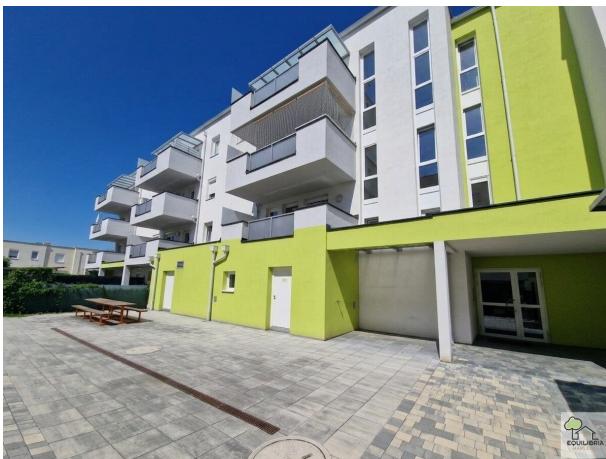
Martin Loibelsberger

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









Objektbeschreibung

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

Diese attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 69 m², 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)
- energieeffizienter Bauweise
- Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz und dreifach verglaste Fenster

- 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
- Barrierefreie Gartenwohnung -- ca. 80 m² Außenfläche (11,64 m² überdachter Terrasse + ca. 68 m² Eigengarten)
- 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 Voraussetzungen sind:

- Der Käufer muss Österreichischer Staatsbürger oder EU-Bürger sein.
- 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 weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins **stehe ich Ihnen sehr gerne unter der Mobilnummer 0664 750 388 25 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