

**Wohnen im Grünen mit hervorragender öffentlicher
Anbindung – großzügige Maisonette mit Balkon und
Tiefgaragenplatz im Eigentum**



Objektnummer: 5863

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2241 Schönkirchen-Reyersdorf
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	186,27 €
USt.:	19,86 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten exkl. Verbrauchskosten für Warmwasser und Heizung!

Provisionsangabe:

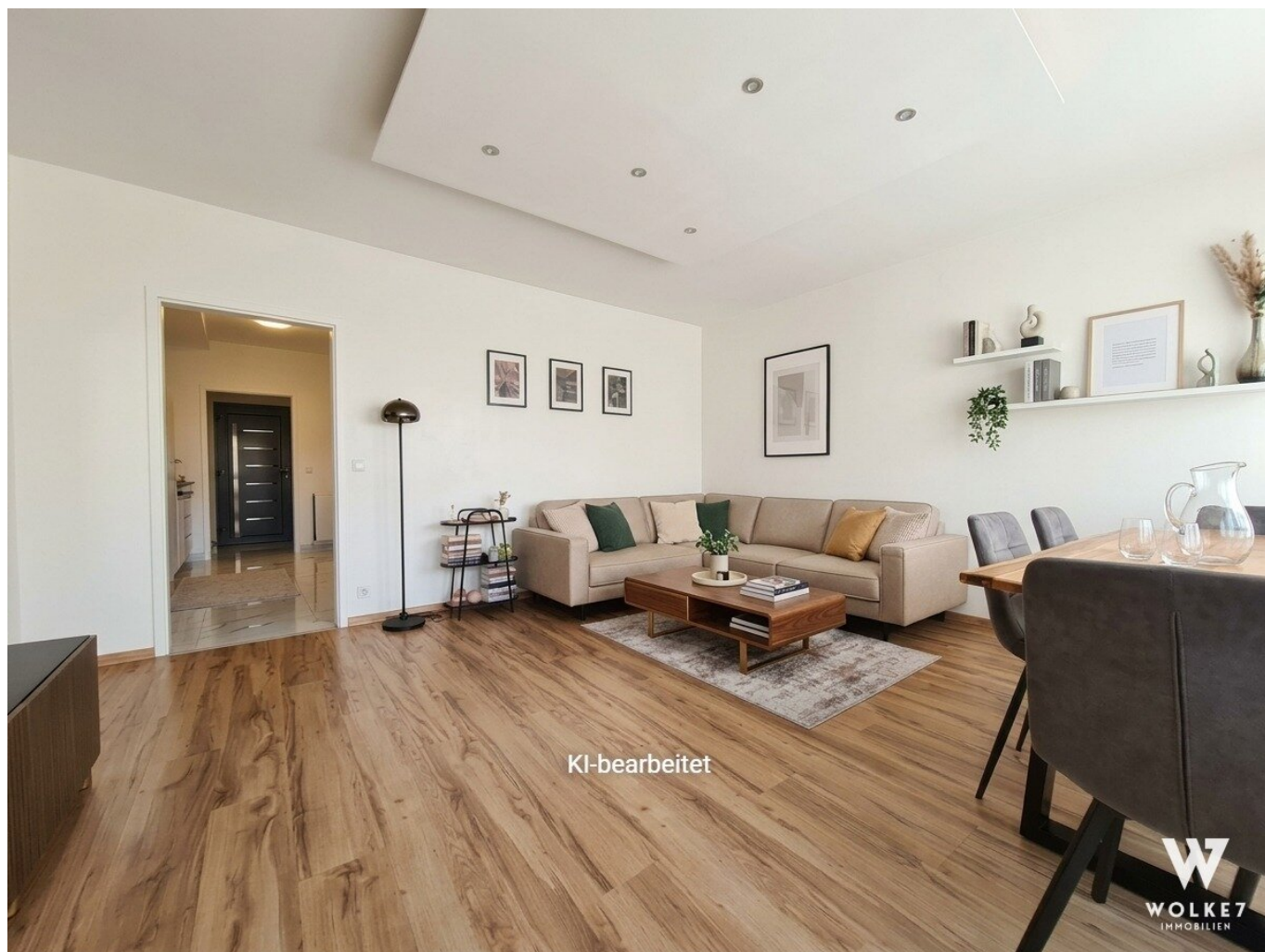
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

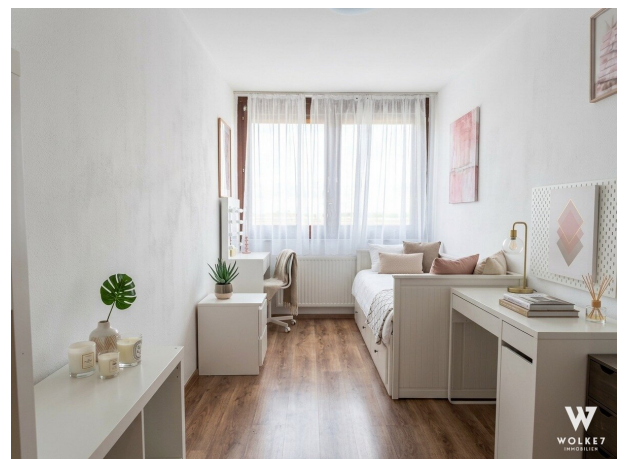
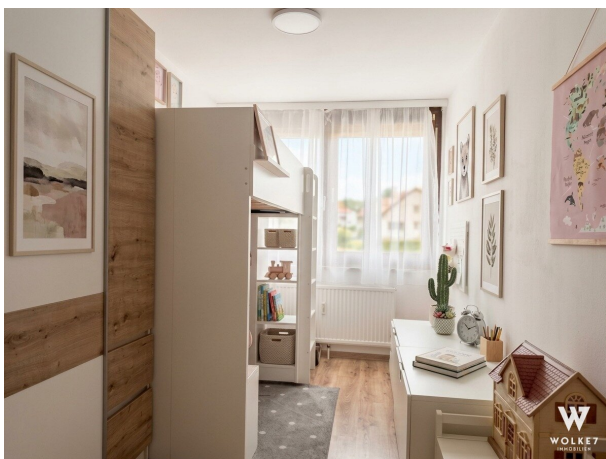


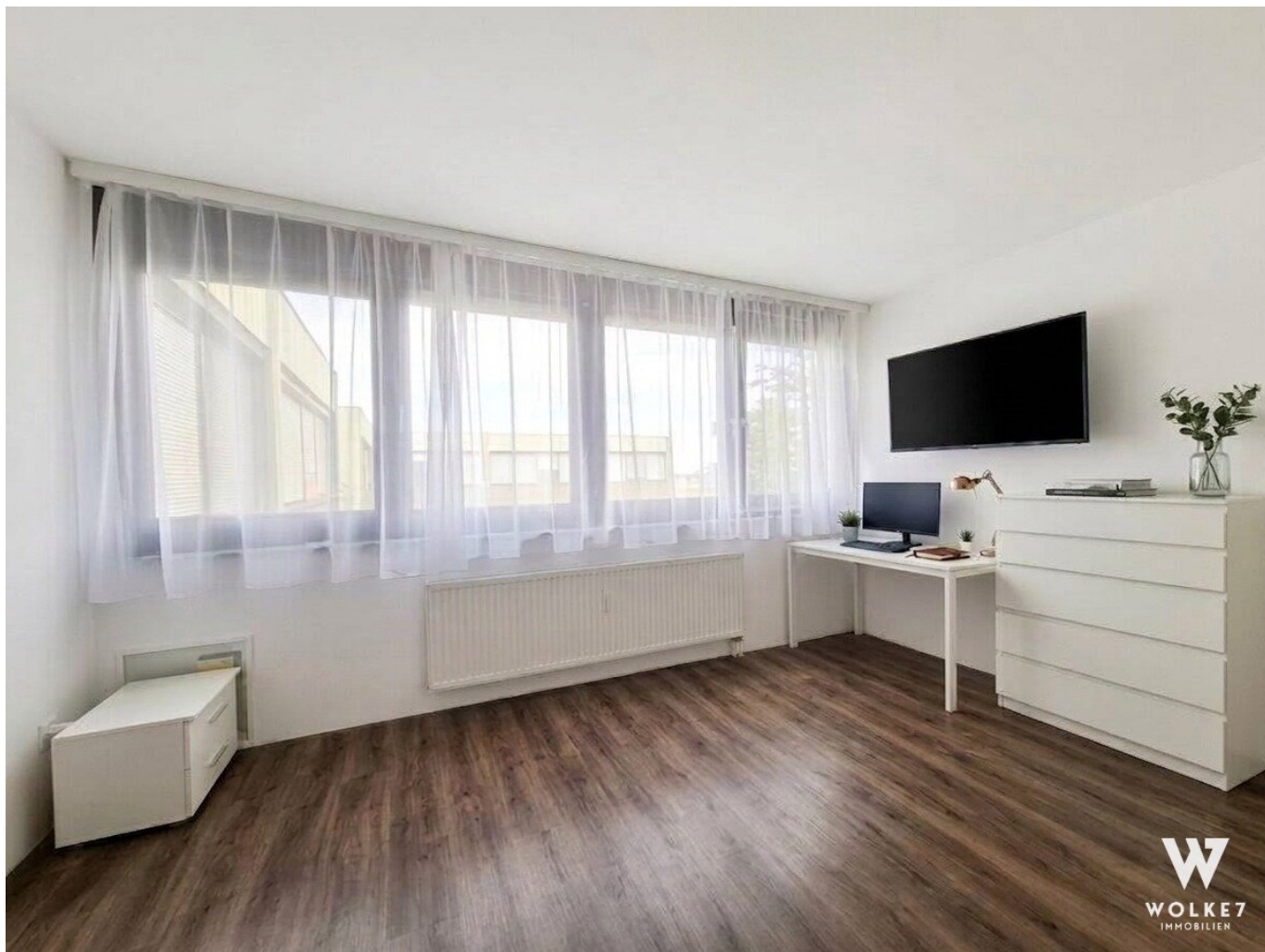
Viktor Hladik





links ein großer
Schwebetürenschränk
im Vorzimmer des OG





Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit hervorragender öffentlicher Anbindung – großzügige Maisonette mit Balkon und Tiefgaragenplatz im Eigentum

Ruhe, viel Platz und eine überraschend gute Anbindung an Wien: Diese attraktive Maisonettewohnung in **2241 Schönkirchen-Reyersdorf an der Grenze zu Strasshof an der Nordbahn** verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer nahegelegenen Schnellbahnverbindung.

Auf ca. **90 m² Wohnfläche** und zwei Wohnebenen bietet die Wohnung ein Raumgefühl, das sich deutlich vom klassischen Wohnungsgrundriss abhebt. Der **großzügige Wohnbereich** befindet sich auf der unteren Ebene, **während drei Schlafzimmer im Obergeschoss** für eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der **große, uneinsehbare Balkon mit Blick ins Grüne**. Eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und macht den Balkon zu einem privaten Rückzugsort.

Auch praktisch hat die Wohnung viel zu bieten: zwei WCs, Einbauküche, Bad mit Badewanne, Kellerabteil und ein **eigener KFZ-Abstellplatz** in der Tiefgarage.

Dazu kommt die ausgesprochen ruhige Wohnlage unmittelbar bei Straßhof an der Nordbahn. Der Bahnhof Silberwald ist in kurzer Distanz erreichbar – damit eignet sich die Wohnung auch hervorragend für Pendler, die ruhig wohnen und dennoch gut Richtung Wien angebunden sein möchten.

KEY FACTS

- **Ca. 90 m² Wohnfläche**
- Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- Eingang im 2. Stock; **keine Wohnung mehr darüber**
- Neubau-Wohnanlage, Baujahr 1978
- **Vier Zimmer**

- **Großzügiges Wohnzimmer** auf der unteren Ebene
- **Drei Schlafzimmer** auf der oberen Ebene
- **Zwei WCs** – eines pro Wohnebene
- Zwei Abstellräume
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Großer, uneinsehbarer **Balkon mit Blick ins Grüne**
- **Markise** als Sonnenschutz
- Hauszentralheizung
- **Einbauküche und Bad im Kaufpreis enthalten**
- Auf Wunsch können weitere Möbel übernommen werden
- Fenster mit Isolierverglasung und Fliegengittern
- Im Obergeschoss **motorisierte Rollläden mit Fernbedienung**
- Neue Wohnungseingangstür
- **Großer und gepflegter Gemeinschaftsgarten im Innenhof**

- Sitzgelegenheiten und Spielplatz im Gemeinschaftsgarten
- Eigenes Kellerabteil
- **Tiefgaragenplatz im Eigentum**
- **Absolut ruhige Wohnlage**
- Unmittelbare Nähe zu Straßhof an der Nordbahn
- **Bahnhof Silberwald in ca. 550 m Luftlinie**

LAGE – RUHIG WOHNEN UND TROTZDEM GUT ANGEBUNDEN

Die Wohnung befindet sich in einer **absolut ruhigen Wohnlage in Schönkirchen-Reyersdorf**, unmittelbar **angrenzend an Straßhof an der Nordbahn**. Hier lässt sich der Wunsch nach einem entspannten Zuhause im Grünen hervorragend mit der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs verbinden.

Besonders interessant für Berufspendler ist die Nähe zum **Bahnhof Silberwald**. Von hier besteht eine direkte Bahnverbindung Richtung Gänserndorf beziehungsweise Wien. Damit bietet die Lage einen attraktiven Kompromiss für alle, die außerhalb der Stadt wohnen möchten, auf eine Bahnverbindung Richtung Wien aber nicht verzichten wollen.

Die Umgebung ist von Wohngebieten und Grün geprägt. Wer nach Feierabend lieber Ruhe, einen Balkon mit Blick ins Grüne und einen gemeinschaftlichen Garten genießt, statt mitten im städtischen Verkehr zu wohnen, findet hier besonders attraktive Voraussetzungen.

Öffentliche Verkehrsmittel

- **Bushaltestelle Schönkirchen Mozartgasse – ca. 75 m:** Buslinie 532, Strecke Strasshof Lehárgasse – Matzen Schule
- **Bahnhof Silberwald – ca. 550 m:**

- **Schnellbahnlinie S1**, Verbindung Wien Meidling – Gänserndorf
- Buslinie 523, Regionalbus, Strecke Strasshof Schulcampus – Silberwald Bahnhof
- Buslinie 532, Regionalbus, Strecke Strasshof Lehárgasse – Matzen Schule

Was die unmittelbare Umgebung zusätzlich bietet

- Park-&-Ride-Anlage beim Bahnhof Silberwald
- Bike-&-Ride-Möglichkeit beim Bahnhof Silberwald
- Ruhiges, überwiegend von Wohnbebauung und Grün geprägtes Umfeld
- Kindergarten ca. 1,15 km entfernt
- Schule ca. 2,3 km

EIN ZUHAUSE FÜR ALLE, DIE PLATZ UND RUHE SCHÄTZEN

Mit **vier Zimmern, zwei Wohnebenen, großem Balkon, Gemeinschaftsgarten, Keller und eigenem Tiefgaragenplatz** bietet diese Wohnung ein Gesamtpaket, das besonders für Paare und Familien interessant ist.

Die Kombination aus **absoluter Ruhelage, Blick ins Grüne und der Nähe zum Bahnhof**

Silberwald macht die Immobilie zugleich für Pendler attraktiv.

Einziehen, wohlfühlen und die Ruhe genießen – inklusive eigenem Tiefgaragenplatz.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 219.000,- + 26.000 Tiefgaragen-KFZ-Abstellplatz im Eigentum (obligatorisch)

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Viktor Hladik

? Mobil.: +43 664 502 43 96

? E-Mail: v.hladik@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap