Helle und gemütliche 3-4 Zimmer Wohnung mit Südbalkon und 2 Stellplätzen



Objektnummer: 1801/132

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 66,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	219.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










virtuelle Möblierung




LYDIAS
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung

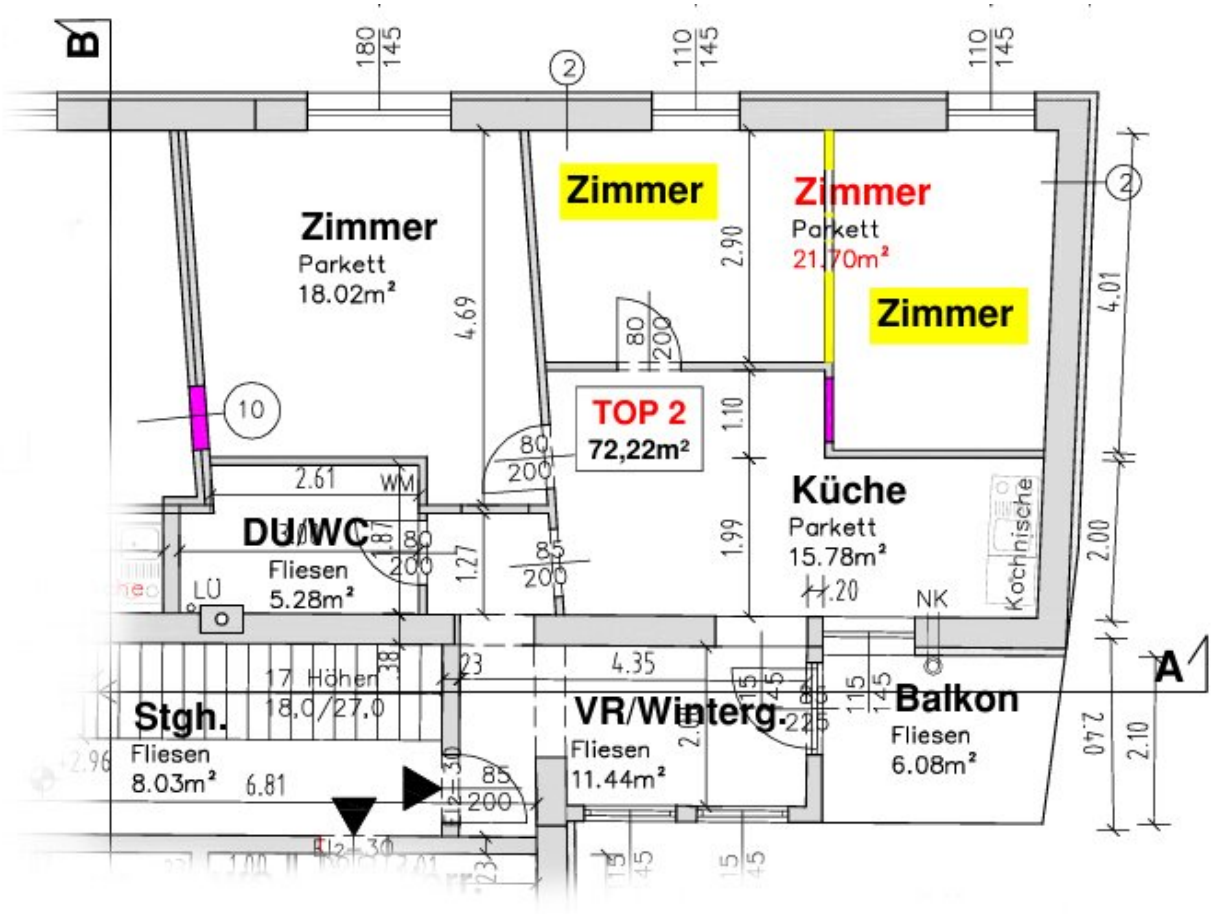











B
A
Zimmer
Parkett
18.02m²
Zimmer
Zimmer
Parkett
21.70m²
Zimmer
TOP 2
72,22m²
Küche
Parkett
15.78m²
Kochnische
NK
DU/WC
Fliesen
5.28m²
WM
LÜ
Stgh.
Fliesen
8.03m²
17 Höhen
18.0/27.0
VR/Winterg.
Fliesen
11.44m²
Balkon
Fliesen
6.08m²
4.69
2.90
1.10
1.99
4.01
2.00
2.40
2.10
4.35
2.61
1.27
6.81

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ca. 1990 errichteten Wohnhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Vom Vorraum gelangt man über den Wintergarten auf den südlich ausgerichteten Balkon. Die Küche bietet die Möglichkeit, als gemütliche Wohnküche gestaltet zu werden. Dadurch lässt sich die vorhandene Raumaufteilung flexibel nutzen und bei Bedarf ein zusätzlicher Raum schaffen. Die drei weiteren Zimmer sind von der Küche bzw. Wohnküche aus erreichbar und bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 6 m² große Südbalkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf rund 265 € inklusive Rücklage. Die Heiz- und Wasserkosten betragen zusätzlich rund 75 € monatlich.

Die dreifach verglasten Fenster wurden ca. 2013 erneuert. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Sicherheitstür. Zur Wohnung werden zwei Stellplätze im Innenhof zu einem Kaufpreis von jeweils 8.000 € verkauft.

Hinweis: *Ein Teil der Fotos wurde mittels virtueller Möblierung visualisiert und dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung der möglichen Raumnutzung. Die Originalaufnahmen sind ebenfalls im Inserat enthalten.*

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Wintergarten mit Zugang zum Balkon

-Balkon ca. 6 m²

-Küche/Wohnküche

-Zimmer 1

-Zimmer 2

-Zimmer 3

-Bad mit Dusche und WC

Sonstiges:

- Kellerabteil

-2 Autostellplätze im Innenhof zzgl. je 8.000 €

Ausstattung & Highlights:

-helle Wohnräume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

-durchdachte Raumaufteilung

-ca. 6 m² großer Südbalkon

-Wintergarten mit direktem Balkonzugang

-Zwei Stellplätze im Innenhof um jeweils 8.000 €

-eigenes Kellerabteil

-Baujahr ca. 1990

-Dreifach verglaste Fenster, ca. 2013 erneuert

-Sicherheitstür

-Gaszentralheizung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Marktgemeinde im Bezirk Tulln und verbindet die Vorzüge einer naturnahen Wohnumgebung mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie der Bundeshauptstadt Wien. Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnqualität mit ländlichem Charme und einer guten Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindung:

-**BILLA:** ca. 2 Autominuten bzw. 15 Gehminuten entfernt

-**Buslinien:** 404, 411, 441, 444 und 445 ca. 2 Gehminuten

-**Tulln:** mit dem Bus in rund 25 Minuten erreichbar

-**Wien:** mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 45 Minuten erreichbar

Fazit:

Diese helle und gemütliche Wohnung überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, den südlich ausgerichteten Balkon und die zwei Stellplätze im Innenhof. Ob für Paare, Familien oder Menschen, die zusätzlichen Platz für ein Homeoffice benötigen – die Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten, den Wohnraum nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung.

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <6.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap