Moderne 3-Zimmer-Wohnung in hervorragendem Zustand | Südterrasse | Tiefgaragenplatz | Separater Zugang



Objektnummer: 6200

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Mannswörth
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	419.800,00 €
Betriebskosten:	173,59 €
USt.:	22,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lena Klempirz

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5







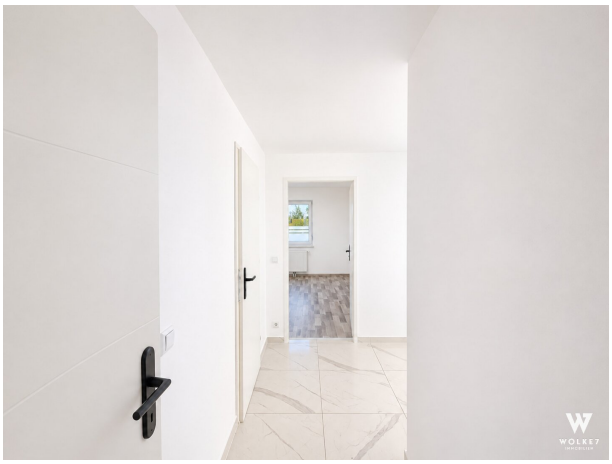


















Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit eigenem Eingang, Terrasse & Tiefgarage – hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit **ca. 88 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihren eigenen Eingang, eine **ca. 10,47 m² große Terrasse** und eine hochwertig erneuerte Innenausstattung. Großzügige Wohnräume, moderne Ausstattung und ein ausgezeichneter Gesamtzustand schaffen ein Wohnambiente, das Komfort, Privatsphäre und zeitgemäßes Wohnen vereint.

- **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche**
- **Großzügiger Wohnbereich (ca. 32,34 m²)** mit Zugang zur eigenen Terrasse mit **ca. 10,47 m²**
- Privater, separater Wohnungseingang
- **Geräumiges Schlafzimmer mit ca. 14,28 m²**
- **Zweites Zimmer mit ca. 12,36 m²**
- **Hochwertige Küche mit ca. 6,48 m²**
- **Badezimmer mit ca. 5,83 m²**
- **Separates WC**
- Abstellraum
- **Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil**
- Betriebskosten Stellplatz: EUR 48,13 brutto.
- Fernwärme
- Gute Verkehrsanbindung nach Wien und zum Flughafen Wien-Schwechat
- **Baujahr 2009**, modernisiert und sofort bezugsfertig

Das Herzstück bildet der **ca. 32,34 m² große Wohnbereich**, der viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen großzügigen Essbereich bietet. Die **ca. 10,47 m² große Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein.

Die beiden Schlafzimmer mit **ca. 14,28 m² und ca. 12,36 m²** bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Besonders hervorzuheben ist die neuwertige **Küche**, die modernes Design mit Funktionalität verbindet. Das **renovierte Badezimmer** überzeugt durch seine zeitgemäße Gestaltung. Ein separates WC ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde mit großer Sorgfalt modernisiert. **Frisch ausgemalte Wände, hochwertiger Laminatboden sowie neue Heizkörper** sorgen für ein gepflegtes und modernes Erscheinungsbild.

Ein besonderes Highlight ist der **eigene, separate Wohnungseingang**, der zusätzliche Privatsphäre bietet und der Wohnung einen eigenständigen Charakter verleiht.

Ein **Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil** runden das attraktive Wohnangebot ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem **hervorragenden Zustand und ist sofort bezugsfertig – ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.**

Lagebeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zu Wien.

Das **Zentrum von Schwechat** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants, Cafés, Schulen und Kindergärten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich nur 1 Gehminute entfernt.

Die **S-Bahn-Station Mannswörth** sowie Busverbindungen bieten eine gute öffentliche Anbindung. Über die nahegelegene **A4 und S1** sind die Wiener Innenstadt, der Flughafen Wien-Schwechat und das überregionale Straßennetz bequem erreichbar.

Der nahegelegene **Nationalpark Donau-Auen** bietet mit weitläufigen Spazier- und Radwegen zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Juwel in bester Lage!

? 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 419.800,- + Parkplatz 25.200,--

Gesamt: EUR 445.000,--

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

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

_____

Ihr Ansprechpartner:

Frau Lena Klempirz, BSc

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 676 4139389

? E-Mail: l.klempirz@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 Expose 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap