# BLACK HOME DAYS – Exklusive 113 m² Maisonettewohnung mit 5 Zimmern und Terrasse vor den Toren Wiens!




BLACK DAYS Animation

## Objektnummer: 682

## Eine Immobilie von ImmoDienst

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2120 Obersdorf |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 113,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 25,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 475.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 280,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

# Ihr Ansprechpartner



**Sascha Stippl**

ImmoDienst Immobilienservice GmbH
Donaufelderstraße 247
1220 Wien

T 01/273 12 64
H 0699/1180 7333







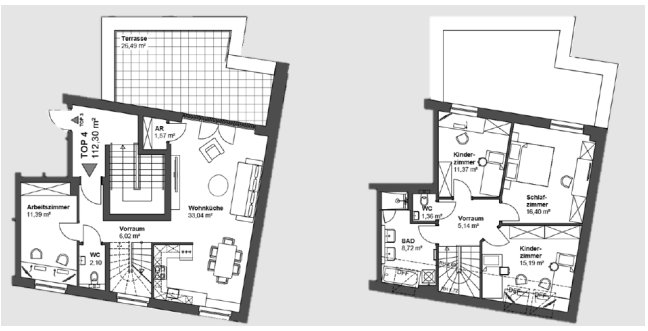











Terrasse
TOP 4
112,50 m²
AR
Arbeitszimmer
Wohnküche
Vorraum
WC
Kinder-
zimmer
Schlaf-
zimmer
Vorraum
BAD
Kinder-
zimmer



# Objektbeschreibung

**Jetzt Wohnträume verwirklichen und € 28.808,– sparen!**

Im Rahmen unserer BLACK HOME DAYS bieten wir Ihnen zeitlich begrenzt bis Mitte Dezember 2026 diese großzügige Maisonettewohnung zu einem besonders attraktiven Aktionspreis an.

**AKTIONSPREIS: € 475.000,– statt € 503.808,–**

## Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

In attraktiver Lage von Obersdorf bei Wolkersdorf im Weinviertel erwartet Sie eine moderne Neubau-Maisonettewohnung, die zeitgemäße Architektur, hochwertige Massivbauweise und großzügigen Wohnkomfort miteinander verbindet.

Auf rund 113 m² Wohnnutzfläche, verteilt auf zwei Wohnebenen, genießen Sie das Wohngefühl eines eigenen Hauses, kombiniert mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung.

Vier separate Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, sowie eine private Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und harmonisches Familienleben.

Ein großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss rundet das attraktive Platzangebot ab.

## Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 113 m² Wohnnutzfläche
- Ca. 7,6 m² Terrasse
- Ca. 25 m² Kellerabteil mit Stromanschluss
- Ca. 138 m² Gesamtnutzfläche inklusive Kellerabteil
- Exklusive Maisonettewohnung auf zwei Wohnebenen
- Wohnungseingang im 1. Obergeschoss
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Massivbauweise
- Energieeffiziente Wärmepumpenheizung
- Fußbodenheizung
- Integrierte Außenrollläden
- Eigener PKW-Abstellplatz
- Belagsfertige Übergabe
- Familienfreundliche Lage mit sehr guter Infrastruktur

## Wohnen auf zwei Ebenen – ein besonderes Wohngefühl

Die durchdachte Raumaufteilung dieser attraktiven Maisonettewohnung verbindet modernes Wohnen mit Funktionalität und bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens und schafft ein einladendes Ambiente für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Vier separate Schlafzimmer bieten ausreichend private Rückzugsmöglichkeiten und ermöglichen eine flexible Nutzung als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die rund 26,5 m² große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie. Ob beim gemütlichen Frühstück, einem Glas Wein am Abend oder entspannten Stunden in der Sonne – hier lässt sich der Alltag wunderbar genießen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Kellerabteil mit rund 25 m² und Stromanschluss. Ob für Fahrräder, Sportausrüstung, eine kleine Hobbywerkstatt oder als zusätzliche Lagerfläche – hier stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Wohnung wird belagsfertig angeboten. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, die finale Innenausstattung nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und Ihrem neuen Zuhause eine individuelle Note zu verleihen.

## Zukunftsorientiert und energieeffizient wohnen

Die Kombination aus solider Massivbauweise, moderner Wärmepumpentechnologie und angenehmer Fußbodenheizung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Integrierte Außenrollläden bieten zusätzlichen Sonnenschutz und Privatsphäre und ergänzen die moderne Ausstattung dieser attraktiven Eigentumswohnung.

## LAGE – Ländliche Lebensqualität trifft auf urbane Infrastruktur

Obersdorf, ein Ortsteil der Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel, verbindet das angenehme Leben im Grünen mit den Vorzügen der unmittelbaren Nähe zu Wien.

Die ausgezeichnete Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und all jene, die bewusst außerhalb der Großstadt leben möchten, ohne auf deren Vorteile zu verzichten.

**Bildung und Kinderbetreuung**

- Kindergarten direkt in Obersdorf
- Volksschule Wolkersdorf
- Mittelschule
- Gymnasium
- Polytechnische Schule
- Angebote zur Nachmittagsbetreuung

**Nahversorgung und Gesundheit**

- Zahlreiche Supermärkte und Nahversorger
- Bäckereien und regionale Hofläden
- Apotheken
- Allgemeinmediziner und Fachärzte
- Zahnärzte
- Banken und Gastronomiebetriebe
- Shopping Resort G3 in Gerasdorf

**Optimale Verkehrsanbindung**

- Bahnhof Obersdorf mit direkten Bahnverbindungen nach Wien
- Park & Ride Anlage
- Regionale Busverbindungen
- Sehr gute Anbindung an die A5 Nordautobahn und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße
- Gute Erreichbarkeit des Wiener Stadtgebietes

**Freizeit und Erholung**

Die idyllische Landschaft des Weinviertels bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ausgedehnte Rad- und Spazierwege, die Weinberge, der Hochleithenwald, traditionelle Heurigenbetriebe sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine besonders hohe Lebensqualität.

Auch das Freibad, Tennisanlagen und der Schlosspark in Wolkersdorf bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für die gesamte Familie.

## BLACK HOME DAYS – Jetzt die Gelegenheit nutzen!

Bisheriger Kaufpreis: € 503.808,–

**Aktionskaufpreis: € 475.000,–**

**Ihr Preisvorteil: € 28.808,–**

Angebot zeitlich begrenzt bis Mitte Dezember 2026.

Erfüllen Sie sich jetzt den Traum vom großzügigen Wohnen auf zwei Ebenen und genießen Sie die Vorzüge modernen Wohnens vor den Toren Wiens.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**IMMODIENST**
Immobilienservice Ges.m.b.H.
www.immodienst.at

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Etwaige Einrichtungsvisualisierungen dienen der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Kaufpreises.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 47.2 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.65 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | A+ |



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.