

Traumhafte, helle Wohnung mit Blick in die Au und herrlichem Wienerwaldblick!

Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner
Telefon: +43 699 / 1888 9888
EMail: ae@vitales-wohnen.at



Objektdaten

Objektnummer: 1760/213
Adresse: Baden; 2514 Wienersdorf
Baujahr: ca. 1975
Energieausweis: liegt vor
HWB: 95,06
fGEE: 1,68
Fläche: ca. 88 m²
Zimmeranzahl: 3
Heizung: Gas, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

Preise

Kaufpreis: € 228.000,00
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Sehr gut aufgeteilte 3 Zi-Wohnung in Wienersdorf, top Zustand, Schneebergblick, barrierefreier Zugang zur Wohnung! Sehr gute Raumaufteilung, einziehen und auf Wunsch gediegene, hochwertige Möbel genießen.

Als Liebhaber edler Weine wird Sie die Gegend und das Umfeld um Traiskirchen begeistern. Radweg und überregionaler Radweg vorhanden, welche Sie zu herrlichen Ausflügen einladen. (Großer Fahrradabstellraum vorhanden.)

Diese Eigentumswohnung liegt in Nähe des Naturschutzgebietes Schwechat-Au. Daher kann man in den Sommermonaten gegen Abend die natürliche Kühlung durch den Auwald genießen.

Sie befindet sich im 4. Liftstock in einer sehr gepflegten und vor 10 Jahren generalsanierten Wohnhausanlage und ist wie folgt aufgeteilt:

Vom Vorzimmer gelangen Sie in eine großzügige 8,09 m² Küche, daneben gibt es einen praktischen Abstellraum mit Wasser- und Stromanschluss für Waschmaschine und Trockner.

Das 33,54 m² große Wohnzimmer lässt viele Einrichtungsmöglichkeiten zu. Darüber hinaus gibt es noch zwei große Schlafzimmer mit je 12,32 m² und 13,72 m². Die Loggia ist halbseitig verglast und könnte ideal als kleiner Bürobereich genutzt werden. Das 13,72 m² große ostseitig gelegene Schlafzimmer wird herrlich von der Morgensonne beschienen.

Kellerabteil und Kinderwagen- sowie Fahrradabstellplatz vorhanden.

Die Wohnung ist ost- (Loggia) und westseitig ausgerichtet und bietet ostseitig einen Ausblick in die naturbelassene Schwechat-Au und westseitig einen wunderschönen Blick in den Wienerwald und Richtung Schneeberg.

Die Wohnung befindet sich in einem Wohnbau inmitten von sehr gepflegten weitläufigen Grünanlagen.
Es ist ein großer allgemeiner Parkplatz vorhanden.

Derzeit wird an einer großen Photovoltaikanlage geplant.

monatliche Kosten:

Betriebskosten netto	Euro 150,47
Lift BK 1 netto	Euro 15,53
Warmwasser netto	Euro 27,04
Verwaltung netto	Euro 26,77
Instandhaltung	Euro 87,37
<u>Heizkosten netto</u>	<u>Euro 84,60</u>
Netto	Euro 391,78
10% Ust.	Euro 21,98
<u>20% Ust.</u>	<u>Euro 16,92</u>
Gesamt	Euro 430,68

Sportbegeisterte werden in der Stadtgemeinde genauso auf ihre Rechnung kommen wie kulturell begeisterte Menschen.
So lässt es sich in der Aulandschaft joggen oder entlang der Schwechat radfahren, weiters gibt es eine Kunsteislaufhalle, ein Freibad Erlebnisbad, Tennisplätze, Kegelbahnen, Tanzvereine, etc.
Auch wenn Sie Heurige und Geselligkeit lieben, sind Sie hier genau richtig.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl öffentlich über Bus (nach Wien und Mödling) und Lokalbahn (Badner-Bahn) oder der S-Bahn, als auch mit dem PKW über die B17 bzw. A2 sehr gut gegeben.

Darüber hinaus gibt es Volksschule, Kindergarten und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Gelnähe.
Auch die medizinische Versorgung ist durch Arzt und Apotheke in Gelnähe gegeben.
Kindergarten schon ab 06:30 Uhr geöffnet!

Kulturell gibt es viele Veranstaltungen und Kulturtage. Ein besonderes Highlight ist dabei das Rocking Christmas Weekend (dieses Jahr von 24. - 26. Nov. 2023).
Sowohl die Schulstadt Mödling, als auch die Stadt Baden sind mit dem PKW in ca. 10 - 15 Minuten erreichbar.

Kaufpreis von Euro 228.000,-

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
Energiedaten: HWB: 95,06kWh/m²a, fGEE: 1,68

Weitere Bilder



Blick_nach_Osten_1_



P3081690-h



P3081699-h



P3081706



20230103-P1031450



20230103-P1031453



20230103-P1031447-h



20230103-P1031445-h



20230103-P1031442



20230103-P1031443



P1091476



P1091466



P8311116



P7191035