

## **Ideal aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Kamin im Stadtzentrum**



Ausblick von der Loggia

**Objektnummer: 4685**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 130,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,31 €
<b>USt.:</b>	18,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3













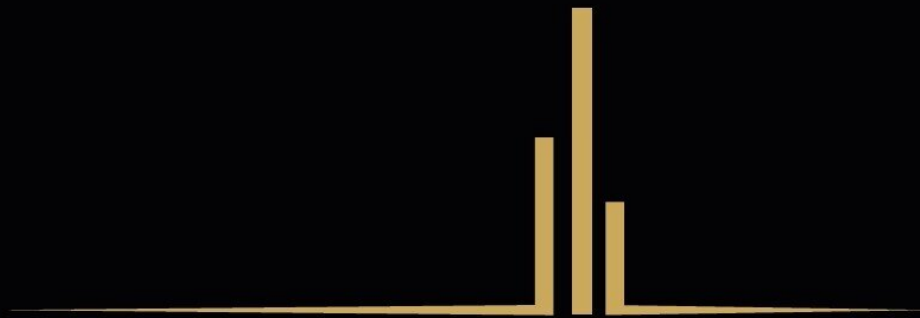




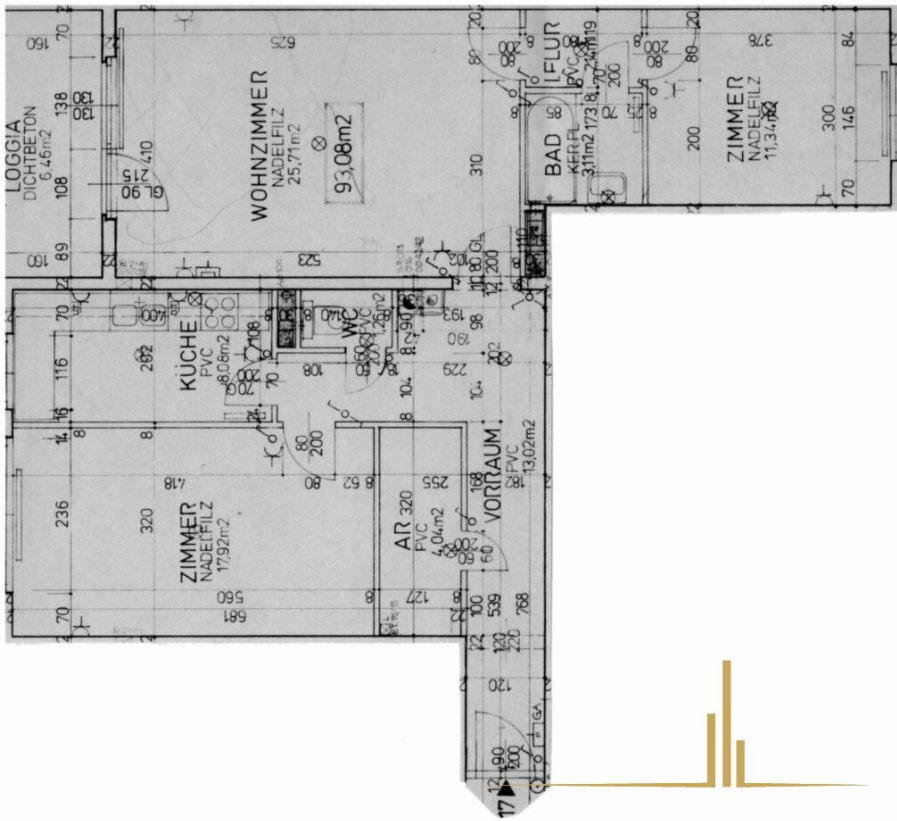








KALTENEGER



  
**KALTENEGER**



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne ca. 86,62 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung in der idyllischen Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel bietet neben einer südwestseitig ausgerichteten Loggia, die einen atemberaubenden Ausblick auf den Bach, sowie die begrünte Natur ermöglicht, auch einen Kachelofen für gemütliche warme Stunden im Wohnzimmer.

**Eine Besonderheit:** Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die Kombination aus Natur pur und Stadtfeeling ist gegeben.

### Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 13,02 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 4,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 17,92 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 8,08 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,26 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 25,71 m<sup>2</sup> plus Loggia ca. 6,46 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 2,14 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 3,11 m<sup>2</sup>
- Schrankraum/Büro ca. 11,34 m<sup>2</sup>

**plus** Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 86,62 m<sup>2</sup> plus einer Loggia von ca. 6,46 m<sup>2</sup>. -Die **Nutzfläche** beträgt somit ca. 93,08 m<sup>2</sup>.

Die **Küche** ist mit einem Geschirrspüler, einem Kühlschrank, einem Ofen, einem Elektroherd, einer Umluft, einer Mikrowelle sowie 2 Spülbecken ausgestattet. Ein Tiefkühler befindet sich im versteckbaren Abstellraum im Vorzimmer.

Im **Badezimmer** befindet sich eine Dusche, ein Waschbecken sowie eine Waschmaschine.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** des aus **Ziegel** erbauten Hauses und wurde ca. 1980 fertig gestellt.

Die Räume sind entweder mit einem **Parkettboden** oder **Fliesen** oder einem **Laminatboden** ausgestattet.

Die **Loggia** befindet sich in südwestlicher Richtung und garantiert atemberaubende Sonnenuntergänge.

**Besonderheiten** der Wohnung:

- **Außenrollos** bei allen Fenstern
- **Kachelofen** im Wohnzimmer
- **Parkettböden, Laminatböden** und/oder **Fliesen**
- **Parkplatz im Innenhof**
- **Sicherheitseingangstüre**
- **Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum**
- **Waschküche**
- **Keller**



## **Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.07.2024:**

€ 98,42	Reparaturrücklage
€ 36,15	Verwaltung
€ 151,31	Betriebskosten
€ 119,78	Heizung
€ 79,85	Warmwasser
€ 50,69	USt.
<b>€ 536,20</b>	<b>Summe</b>

Der aktuelle Stand vom 31.05.2024 der angesparten **Reparaturrücklage** beträgt € 64.978,91.

## **Energieausweis**

Der Verkäufer/ Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis- Vorlage- Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis **07.04.2024**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**D: HWB-Ref,SK: 130,5 kWh/m<sup>2</sup>a; D: fGEE: 1,78**

## **Lage und öffentliche Verkehrsmittel**

Die idyllische Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel ist eine Stadt im niederösterreichischen Weinviertel. Sie liegt im Süden des Bezirks Mistelbach, unweit der Bundeshauptstadt Wien.

**Nahversorgungsgeschäfte** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß sehr gut erreichbar.

**Regionalität, Frische, Vielfalt, Flair und Qualität-** dafür steht der **Wochenmarkt** jeden Freitag von 14:00 - 19:00 Uhr am Hauptplatz in Wolkersdorf!

Heurigen, Gasthäuser und Weingüter befinden sich unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Ob gemeinsame sportliche Aktivitäten, Konzerte oder Ausstellungen- Wolkersdorf hat ein eigenes Schwimmbad und eine Kunsteislaufbahn und bietet von Sport bis Kultur jede Menge.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Ein Kindergarten und eine Schule sind zu Fuß gut erreichbar.

Ein **Parkplatz** im Innenhof ist im Kaufpreis inklusive.

Trotz Idylle im Grünen, erreicht man zügig die **Autobahn A5**.

Die **Schnellbahnstation** Wolkersdorf ist ca. 5 Gehminuten entfernt, in nur ca. 22 Fahrminuten erreicht man den Bahnhof Wien Floridsdorf.

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer:in mitgeteilten Informationen.

**Ich freue mich auf eine Besichtigung dieser schönen Wohnung mit Ihnen!**

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.