

**Moderne Traumwohnung in Wolkersdorf - Wohnkomfort  
auf 150m<sup>2</sup> mit Einbauküche & Kamin**



**Objektnummer: 2533/6299**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	1.525,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.525,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Thilo Börner**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 33 00 156

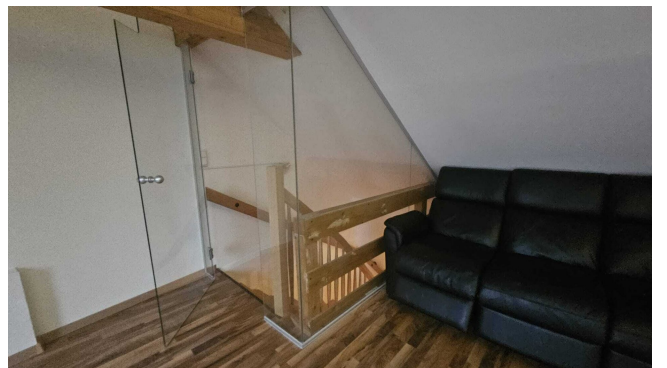
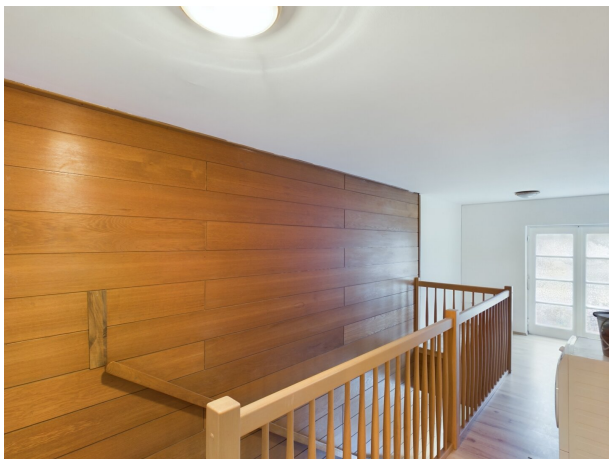
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











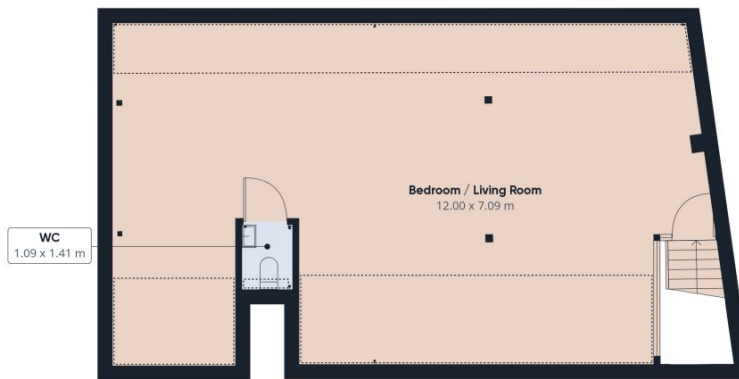








Floor 1



Floor 2

**Approximate total area<sup>††</sup>**  
163.23 m<sup>2</sup>

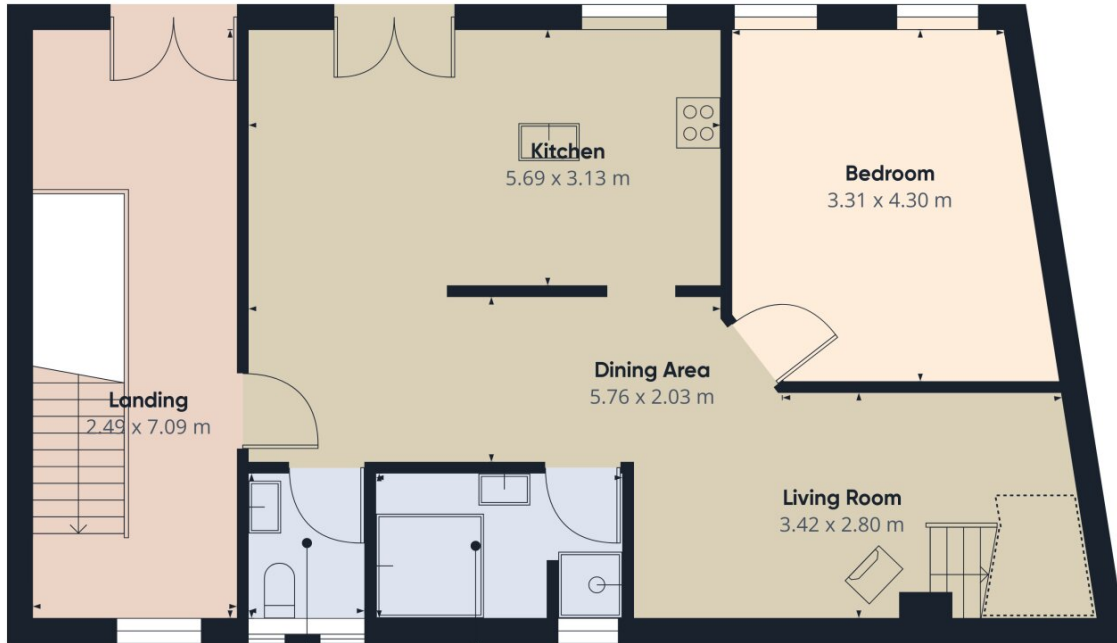
**Reduced headroom**  
10.63 m<sup>2</sup>

Excluding balconies and terraces

☐ Reduced headroom  
(below 1.5m/4.92ft)

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360



**WC**  
1.44 x 1.74 m

**Bathroom**  
2.98 x 1.83 m

**Approximate total area<sup>††</sup>**  
81.8 m<sup>2</sup>

**Reduced headroom**  
2.39 m<sup>2</sup>

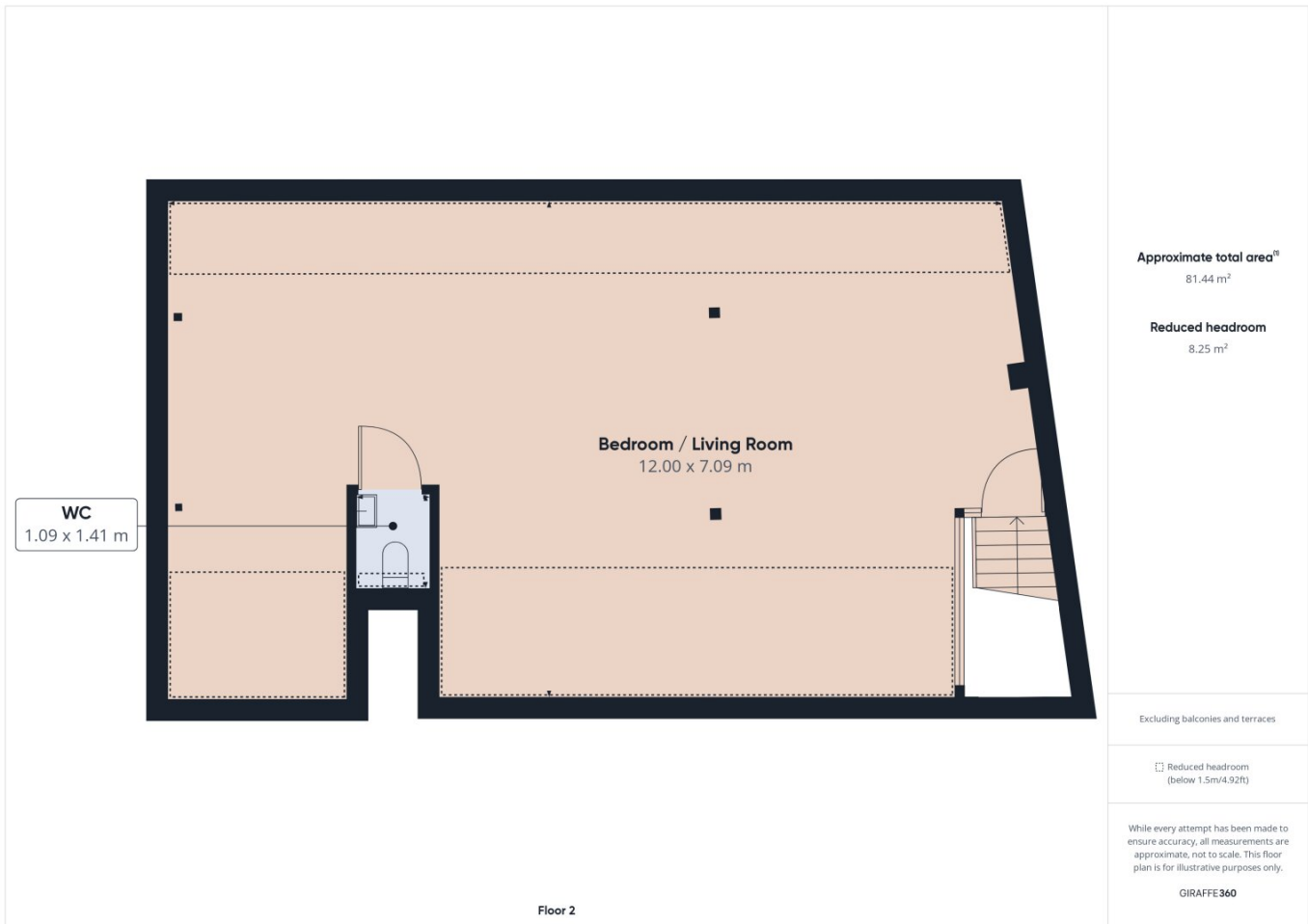
Excluding balconies and terraces

☐ Reduced headroom  
(below 1.5m/4.92ft)

While every attempt has been made to ensure accuracy, all measurements are approximate, not to scale. This floor plan is for illustrative purposes only.

GIRAFFE 360

Floor 1



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wolkersdorf im Weinviertel! Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und ein modernes Wohnkonzept. Mit einer Fläche von 150m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Der erste Eindruck beim Betreten der Wohnung wird Sie begeistern. Der Eingangsbereich führt Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Hier werden Sie viele gemütliche Abende vor dem Kamin verbringen können und die wohlige Wärme genießen.

Die offene Wohnküche ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch funktional perfekt ausgestattet. Die hochwertigen Einbaugeräte und die edlen Arbeitsflächen lassen jedes Kochherz höher schlagen. Hier wird das gemeinsame Kochen zum Vergnügen und das Essen am Esstisch zu einem geselligen Ereignis.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung, sondern auch durch ihre perfekte Lage. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien, sind in unmittelbarer Nähe. Hier werden Sie sich rundum wohl und versorgt fühlen.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkettböden ausgestattet, die nicht nur für eine moderne Optik, sondern auch für eine einfache Reinigung und Pflege sorgen. Auch der Kamin und die Fernwärme sorgen für eine angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung in ein perfektes Wohnkonzept für Familien, Paare oder Singles, die eine hochwertige und moderne Wohnung in einer erstklassigen Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap