

**Moderne Gartenwohnung in Sitzenberg-Reidling - 83.17m<sup>2</sup>,  
3 Zimmer, 2x Stellplätze, Terrasse, auch als  
Investitionsobjekt geeignet!**



**Objektnummer: 6301/141**

**Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3454 Sitzenberg-Reidling
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	289.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,74 €
<b>USt.:</b>	23,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



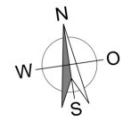
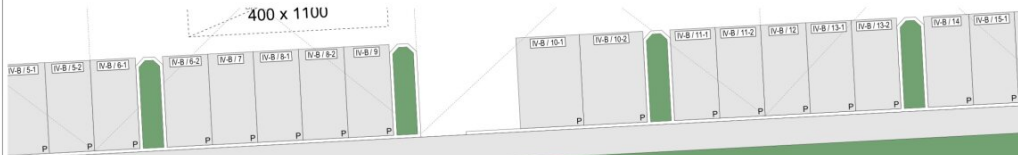
**Mag.(FH) Norbert Riener**











**LEGENDE:**

- ZIEGELMAUERWERK
- BETON bzw. STAHLBETON
- WÄRMEDÄMMUNG EPS
- TROCKENBAU
- GARTEN
- ALLGEM. GRÜNFLÄCHE



**GARTEN  
IV-A / TOP 1**

**GARTEN  
IV-A / TOP 2**

**GARTEN  
IV-A / TOP 3**

**GARTEN  
IV-A / TOP 4**

**GARTEN  
IV-A / TOP 5**

**ERDGESCHOSS**

Stand: 15. März 2021  
Grundriss mit Möblierungsvorschlag  
Vertragsgrundlage

Vor der Bestellung diverser Möbelungen  
sind Naturalmaße zu nehmen.  
Putz und Vorsatzschalen sind zu berücksichtigen!

Im Zuge der Polier- und Ausführungs-  
planung können geringfügige Abweichungen  
hinsichtlich Bauausführung auftreten!

**WOHNHAUSANLAGE  
SITZENBERG-REIDLING IV-A  
3454 Sitzenberg-Reidling**



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Sitzenberg-Reidling in Niederösterreich! Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen brauchen. Die Wohnung wird vollmöbliert mit hochwertigen Markenmöbel (Sedda Couch, Naturholzmöbel von Voglauer etc.) angeboten - Sie brauchen nur mehr einziehen.

Für Investoren: Auf Grund der Nähe zu Senecura (Seniorenbetreuung) auch als Objekt zur Vermietung geeignet bzw. wäre ein potentieller Mieter bereits vorhanden.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 83,17m<sup>2</sup> und 3 Zimmern, bietet die Wohnung genügend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Die hochwertige Einbauküche mit Steinplatte vom Tischler lässt keine Wünsche offen und macht das Kochen zum Vergnügen. Durch die großen Fenster haben Sie einen herrlichen Blick in den eigenen Garten, der zum Grillen, Entspannen und Sonnenbaden einlädt.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre großzügige Wohnfläche, sondern auch durch die hochwertige Ausstattung. Eine Klimaanlage sorgt an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen und die energiesparende Fernwärmeversorgung sorgt für geringe Heizkosten. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die Terrasse, die sich ideal für gemütliche Abende im Freien eignet. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen und den Blick auf Ihren eigenen Garten genießen. Zwei Stellplätze vor der Wohnung bieten genügend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die das ruhige Landleben schätzen, aber dennoch nicht auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten möchten. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch eine Schule, ein Kindergarten und ein Arzt sind in der Nähe vorhanden.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Gartenwohnung in Sitzenberg-Reidling begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und komfortables Wohnen in einer idyllischen Umgebung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap