

**\*\*\* KOMFORTABLES LEBEN \*\*\***



**Objektnummer: 6352/2098**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 1854265  
H +4367761616848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

**Leben in einer wunderschönen Ruhelage nächst Baden bei Wien!**

**\*Ab sofort verfügbar - schlüsselfertige Übergabe\***

### Highlights

- \* individuell gestaltbar
- \* optimal geeignet für die Familie
- \* gute Anbindung nach Wien

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie [+4369911005309](tel:+4369911005309) oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

---

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einem wunderschön NEUBAU Objekt!

Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, die mit hochwertigen Böden ausgestattet sind. Durch die großen Fenster strömt viel natürliches Licht in die Räume und schafft eine freundliche Atmosphäre.

Es befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand und ist bereit, von Ihnen bezogen zu werden.

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Ausblick, die tolle ruhige Lage und die Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

Zusammengefasst bietet die Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen. Die Kombination aus einer erstklassigen Lage, moderner Ausstattung und einem fairen Kaufpreis macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der

aktuellen Nachfrage.

---

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie [+4369911005309](tel:+4369911005309) oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap