

## Charmante, helle und sonnige 4 Zimmer Balkonwohnung in absoluter Ruhelage



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6744**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ortsstraße                       |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2331 Vösendorf                   |
| Baujahr:                      | 1997                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 76,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,14                           |
| Kaufpreis:                    | 339.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 169,45 €                         |
| USt.:                         | 16,95 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

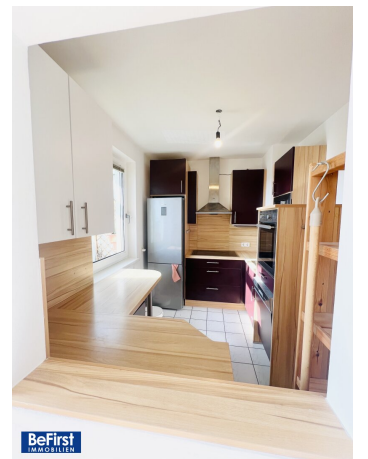
## Ihr Ansprechpartner

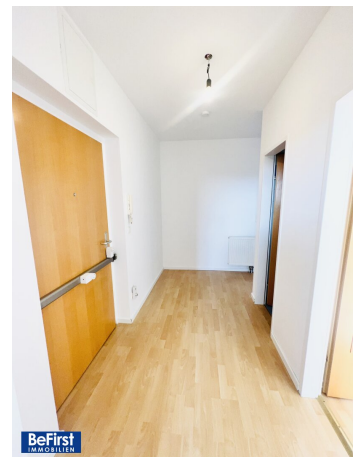


**Barbara Forsthuber**

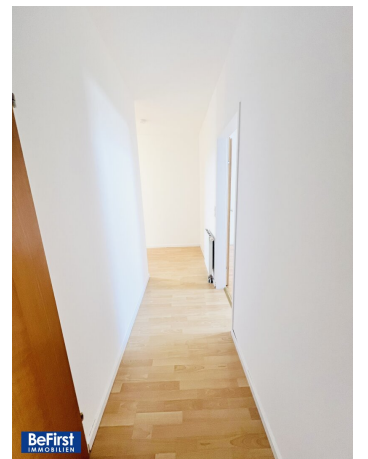
BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4







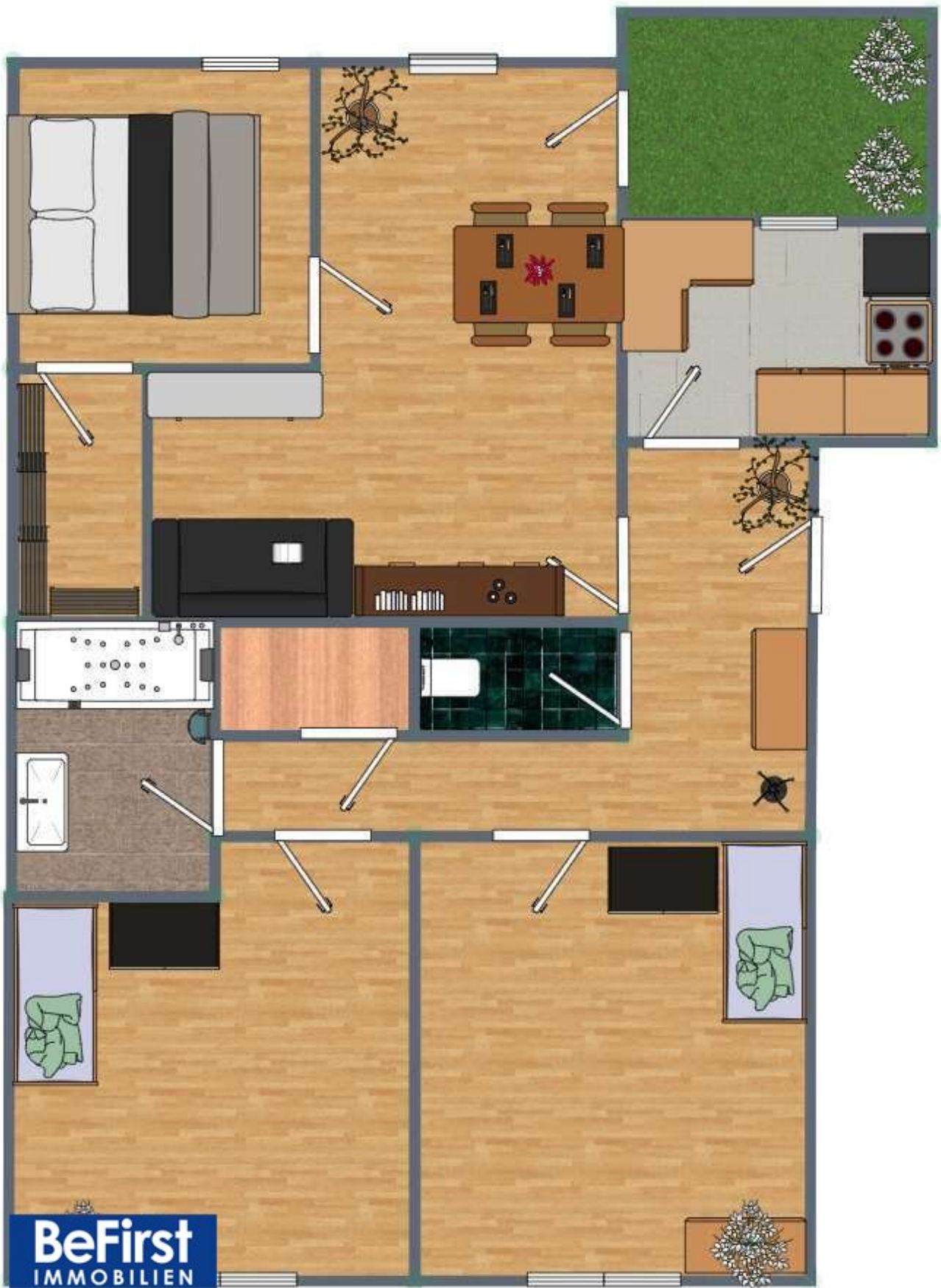












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sonnendurchflutete, zauberhaft gestaltete Balkonwohnung mit Blick ins Grüne. In absolute Ruhelage am Rande von Vösendorf gelegen, besticht diese familienfreundliche Wohnung allen voran durch die herrliche Aussicht auf einen idyllischen Kinderspielplatz und über die Felder in Richtung Süden. Vier Zimmer zentral begehbar, eine moderne, schöne gut ausgestattete Küche und 2 Stauräume bieten ideale Lebensbedingungen für Pärchen und Jungfamilien. Bei Interesse kann auch ein Garagenplatz, der sich im Haus befindet, zu einem Extrapreis von € 19.000.- erworben werden.

### Sehr gute Raumaufteilung:

- Vorraum 5,86m<sup>2</sup>
- Gang 3,80 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 25,86 m<sup>2</sup> / derzeit in 2 Räume geteilt ( Rigipswand, jederzeit abbaubar)
- Schlafzimmer 1 12,65 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 13,83 m<sup>2</sup>
- Bad 4,31 m<sup>2</sup>
- WC 1,50 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,15 m<sup>2</sup>
- Balkon 5,37m<sup>2</sup>

Für Energieeffizienz sorgt ein Solar-Balkonkraftwerk, sowie die Verdunklungsrollos an den Dachfenstern.

Es kann darüberhinaus ein zusätzlicher Kamin angeschlossen und so auch mit festen Brennstoffen geheizt werden.

Erwähnenswert ist auch noch das Klima-Splitgerät im Wohnzimmer, mit dem man an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima erzeugt und in der Übergangszeit heizen kann. Beides kostenlos, durch die vorhandene Solarenergie.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein großes Kellerabteil. Für Fahrräder steht ein großzügiger, abgesperrter Bereich zur Verfügung.

### **Begehrte, zentrale Lage**

Die Immobilie liegt in absoluter Ruhelage am Rande von Vösendorf mit seinem charmanten dörflichen Charakter. Nur wenige Minuten entfernt, inmitten des prachtvollen Schlossparks Vösendorf, liegt das neu renovierte Schloss Vösendorf. Darin befinden sich ein Schlosscafé, das Gemeindeamt, eine öffentliche Bücherei, ein Steuer- und Unternehmensberater, eine Filiale der Raiffeisenbank, das Schloss- sowie das Fahrradmuseum. Neben der sehr guten Anbindung im Individualverkehr gelangt man auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut und rasch nach Wien (Badnerbahn, S1, S3, U-Bahn U6 oder mit den Bussen 207, 266, 61A)

Neben zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs findet man in unmittelbarer Nähe Ärzte und zahlreiche Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch eine Vielzahl an ausgezeichneten Gastronomiebetrieben und Freizeitmöglichkeiten.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Forsthuber sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.750m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.250m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap