

# Traumhafte Gartenwohnung in Vösendorf: 81m<sup>2</sup>, Terrasse, Stellplatz und sitzen in Grünen!

Wohnung / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	2511-001
Adresse:	AT-2331 Vösendorf Österreich

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	450.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Betriebs-/ Nebenkosten:	238,65 EUR
Heizkosten:	114,19 EUR
anteiliger Reparaturfond pro Monat:	98,12 EUR
Courtage / Provision:	3% und 20% Ust
Courtage inkl. Mwst:	ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 81 m <sup>2</sup>
Küchenfläche:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Terrassenfläche:	ca. 18 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	ca. 49 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	1
Kellerfläche:	ca. 6 m <sup>2</sup>

### 1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Pellets
Bodenbelag:	Parkett
Küche:	offene Küche
Eignung:	für WGs geeignet
barrierefrei:	ja
Keller:	ja

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
möbliert:	teilweise
Rollladen:	ja

#### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Zustandsart:	neuwertig

#### 1.6. Umfeld

Distanz zum See:	ca. 100 m
------------------	-----------

#### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Heizwärmebedarf:	ca. 41,1 kWh/(m²a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	0,77

#### 1.8. Beschreibung der Lage

Die Lage spricht für sich: Vösendorf bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Busverbindungen und einem schnellen Zugang zur Autobahn, sodass Sie sowohl die Vorzüge des ländlichen Lebens als auch die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Stadt genießen können. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, Supermarkt, Bushaltestelle, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen dafür, dass Ihr Alltag bequem gestaltet ist:

nächster prakt. Arzt ca.500m

nächster Bus 100m (vor der Stiege3)

nächster Supermarkt gegenüber 200m

See ca. 400m

U Bahn Station Siebenhirten 3km

Diese Gartenwohnung in Vösendorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensraum, der Ihnen und Ihrer Familie die Möglichkeit bietet, sich zu entfalten und wohlfühlen. Lassen Sie sich von der ruhigen Umgebung und der hervorragenden Infrastruktur begeistern und entdecken Sie, wie Ihr neues Zuhause aussieht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was diese besondere Immobilie zu bieten hat!

### 1.9. Beschreibung der Ausstattung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Vösendorf, einer charmanten Gartenwohnung, die sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet. Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 81,77 m<sup>2</sup> ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die eine harmonische Verbindung von modernem Wohnen und naturnaher Umgebung suchen.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie die einladende Atmosphäre, die durch helle, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung entsteht. Die großzügige Wohnfläche ist perfekt gestaltet, um sowohl Rückzugsorte zu schaffen als auch gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönlichen Freiräume im Freien zu gestalten. Ob Sie sonntags mit einem Buch entspannen, ein Barbecue mit Freunden veranstalten oder einfach nur die Natur genießen möchten – dieser Garten ist Ihr persönliches Refugium. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, der Ihnen müheloses Parken ohne Stress ermöglicht und ein Seezugang für relaxte Stunden.

Monatliche Kosten

Betriebskosten 238,65 €

Heizkosten 114,19 €

Reparaturrücklage 98,12 €

Parkplatz 23,14 €

Sonstiges 30,42 €

Gesamt 504,52 €

### **1.10. Beschreibung der Preisgestaltung**

Die Wohnung wurde mit Wohnbauförderung errichtet, die vom Käufer übernommen werden kann oder rückbezahlt werden kann, es sind aktuell ca. € 55.000,-- offen.

Beheizt wird die Wohnung mittels Holzpellets Fußbodenheizung



## 2. Galerie







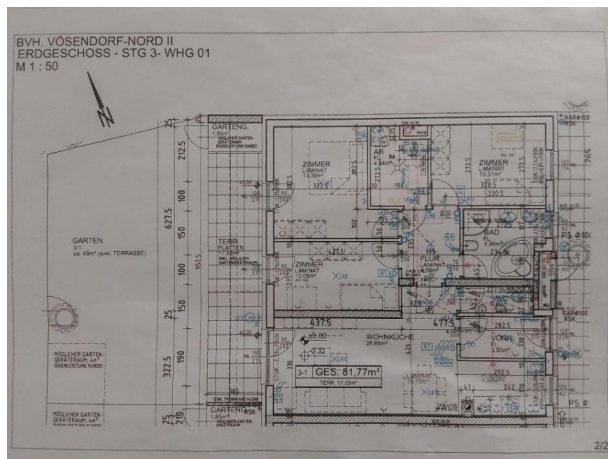












Plan

### 3. Agentur

---

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Realset e.U.
<b>Adresse:</b>	Schiffmühlenstraße 55/2 AT-1220 Wien Österreich
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Wien, MA63
<b>Gewerbeerlaubnis:</b>	Bauträger Immobilienmakler Immobilientreuhänder Immobilienverwalter
<b>Handelsregister:</b>	FN 437 108g
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.realset.at">www.realset.at</a>

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Mag. Robert Wrabel
<b>Telefon:</b>	+43 699 1976 5000
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:robert.wrabel@realset.at">robert.wrabel@realset.at</a>