

Traumhafte Wohnung in Wienersdorf, top Zustand, Schneebergblick, barrierefrei

Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner
Telefon: +43 699 / 1888 9888
EMail: ae@vitaes-wohnen.at



Objektdaten

Objektnummer: 1760/213
Adresse: Baden; 2514 Traiskirchen
Baujahr: ca. 1975
Energieausweis: liegt vor
HWB: 95,06
fGEE: 1,68
Fläche: ca. 91 m²
Zimmeranzahl: 3
Heizung: Gas, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

Preise

Kaufpreis: € 247.500,00
Summe BK exkl. USt.: € 513,06
Summe BK inkl. USt.: € 575,02
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Traumhafte 3 Zi-Wohnung in Wienersdorf, top Zustand, Schneebergblick, barrierefrei!

Diese Eigentumswohnung liegt sehr ruhig in Nähe des Naturschutzgebietes Schwechat-Au. Sie befindet sich im 4. Liftstock in einer sehr gepflegten und vor 10 Jahren generalsanierten Wohnhausanlage und ist wie folgt aufgeteilt:

Vorzimmer, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, ein Bad, WC und eine Loggia, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Die Loggia ist halbseitig verglast und lädt schon bei den ersten Sonnenstrahlen zum Verweilen mit Blick auf die herrliche Aulandschaft ein.

Die Wohnung ist ost- (Loggia) und westseitig ausgerichtet und bietet ostseitig einen Ausblick in die Schwechat-Au, und westseitig einen wunderschönen Blick auf den Schneeberg.

Es ist ein großer allgemeiner Parkplatz vorhanden.

monatliche Kosten:

Betriebskosten netto Euro 150,47
Lift BK 1 netto Euro 15,53
Warmwasser netto Euro 41,74
Verwaltung netto Euro 25,46

Instandhaltung	Euro 87,37
Heizkosten netto	Euro 193,19
Netto	Euro 513,76
10% Ust.	Euro 23,32
20% Ust.	Euro 38,64
Gesamt	Euro 575,72

Sportbegeisterte werden in der Stadtgemeinde genauso auf ihre Rechnung kommen wie kulturell begeisterte Menschen. So lässt es sich in der Aulandschaft joggen oder entlang der Schwechat radfahren, weiters gibt es eine Kunsteislaufhalle, ein Freibad Erlebnisbad, Tennisplätze, Kegelbahnen, Traiskirchner Tanzvereine, etc.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl öffentlich über Bus (nach Wien und Mödling) und Lokalbahn (Badner-Bahn) oder der S-Bahn, als auch mit dem PKW über die B17 bzw. A2 sehr gut gegeben.

Darüber hinaus gibt es Volksschule, Kindergarten und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die medizinische Versorgung durch zahlreiche praktische Ärzte und Fachärzte ist im Umfeld sehr gut gegeben.

Kulturell gibt es viele Veranstaltungen und Kulturtage. Ein besonderes Highlight ist dabei das Rocking Christmas Weekend (dieses Jahr von 24. - 26. Nov. 2023).

Sowohl die Schulstadt Mödling, als auch die Stadt Baden sind mit dem PKW in ca. 10 - 15 Minuten erreichbar.

Für Liebhaber des Weins und der Kulinarik ist die Thermenregion hervorragend.

Kaufpreis: Euro 247.500,-

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 95,06kWh/m²a, fGEE: 1,68

Weitere Bilder



P1091474



P1091470



20230103-P1031459



20230103-P1031449



P1091478



20230103-P1031450



20230103-P1031451



20230103-P1031442



P1091466



P1091476



20230103-P1031456



P1111492



20230103-P1031457