

## "Wohnungseigentum im Grünen mit Aussicht und großem Garten"



1 Wohnungseigentum Riederberg

**Objektnummer: 1626\_26908**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3004 Riederberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



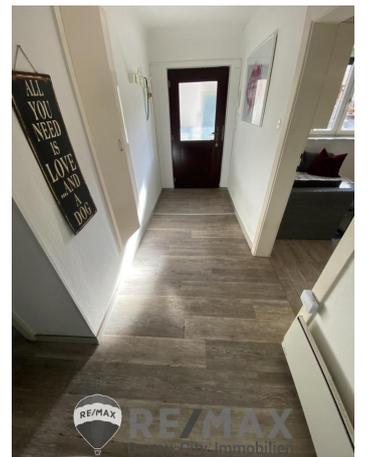












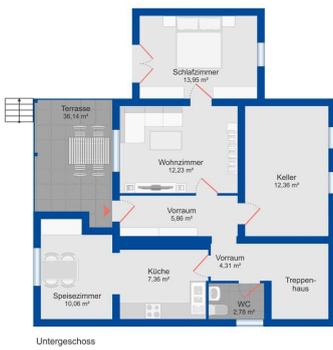












RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

### **"Wohnungseigentum im Grünen mit prächtiger Aussicht und großem Garten "**

Wenn Sie Natur und Erholung im Wienerwald suchen, trotzdem nur je ca. eine Viertelstunde von der Wiener Stadtgrenze und dem Tullner Hauptplatz entfernt wohnen wollen, und Platz für Ihre Lieben sowohl im Haus als auch im eigenen Garten brauchen, dann ist dieses Wohnungseigentum genau das Richtige.

Das ca. 1955 erbaute und 2019 erweiterte und renovierte, gut erhaltene Haus verfügt im mittleren und unteren Geschoss über 5 Schlaf- oder Arbeitszimmer, eine Wohnküche, eine Küche mit Speisestube, 2 Bäder, WC's und einen Kellerraum. Perfekt für eine größere Familie oder auch Trennung in Privat- und Bürobereich! Die beiden Ebenen sind über eine Innen- und eine Aussentreppe, wie auch einen Gehweg miteinander verbunden und bilden die sogenannte Hauptwohnung der Liegenschaft.

#### **ACHTUNG:**

Das von den anderen Ebenen vollständig getrennte Obergeschoss beherbergt eine eigene Wohnung, die zu einem Preis von € 300.000,-- zusätzlich erworben werden kann, wenn man Interesse an der ganzen Liegenschaft hat.

Von der ganzflächig verglasten Terrasse und dem Balkon im Mittelgeschoss genießen Sie die Aussicht in den eigenen Garten, den Pool und den Wienerwald.

Dieser große und gut gepflegte Garten auf der Südseite gehört zum Wohnungseigentum. Der Wohnung im Obergeschoss ist nur ein, wenige m<sup>2</sup> kleiner, abgegrenzter Gartenteil auf der anderen Seite des Hauses vorbehalten.

Gemeinsam nutzbar sind der an der Strasse gelegene Abstellraum, ideal für Fahrräder oder Kinderwagen und der gemeinsame Haupteingang, von dem eine kleine Treppe zur Wohnung und eine zum Obergeschoss führt.

2 Plätze vom Kfz-Abstellplatz, der zum Carport noch ausbaubar ist, gehören Ihnen. Eine mit dem Auto befahrbare Rampe führt direkt zum Nebeneingang der Wohnung und könnte bis zum Untergeschoss verlängert werden.

Weitere Ausbaupläne der Wohnung, sowohl für Wohn- als auch Büro/Ordinationszwecke sind vorhanden.

Neben der frischen Luft und unverbaubaren Fernsicht steht der Baumbestand im unteren, als Grünland gewidmeten Gartenteil nicht nur zur Entspannung, sondern auch als potentieller Energielieferant für die Kaminöfen zur Verfügung. Neben den Kaminöfen erzeugen die Fussbodenheizungen, bzw. elektrischen Radiatoren wohlige Wärme.

Zum Bahnhof Hütteldorf mit U-Bahn, Westbahn und S-Bahnanbindung sind es nur ca. 20 Autominuten, zum Bahnhof Tullnerfeld (Westbahnstrecke) ist es noch deutlich kürzer. Die

Gartenstadt Tulln an der Donau lockt mit vielfältigen Attraktionen. Kindergärten, Ärzte, Schulen, Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken etc. sind in den nahe gelegenen Ortschaften Gablitz, Purkersdorf und Sieghartskirchen zu finden.

Diese ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Kellerabteil und ca. 2.200 m<sup>2</sup> eigenem Grund erwerben Sie zu einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis.

Die Parifizierung der beiden Eigentumsanteile wird umgehend mit dem Verkauf erfolgen.

Auf ein lebenswertes Leben im Wienerwald!

Abkürzungen: MG ... Mittelgeschoss UG ... Untergeschoss

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
bedarf: 95.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebed  
bedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 2.74  
Klasse E  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: