

**? Eigentumswohnung mit traumhaftem Fernblick und  
Loggia in Ruhelage (S-Bahn-Nähe)**



**Objektnummer: 6556/130**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2241 Schönkirchen-Reyersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,89 €
<b>Heizkosten:</b>	63,32 €
<b>USt.:</b>	29,56 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgaragenstellplatz € 20.000,-

## Ihr Ansprechpartner



hosmann • 0664/188  
er Straße 34 • 1220  
76 36 • Fax: 01/280 76  
10.at • e-mail: erho@

**Anita Hosmann**

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80











Vereinbaren Sie Ihren  
Besichtigungstermin  
0664/188 27 80

**Wollen Sie Ihre Immobilie verkaufen?**

**Kontaktieren Sie uns:**

**-unverbindlich**

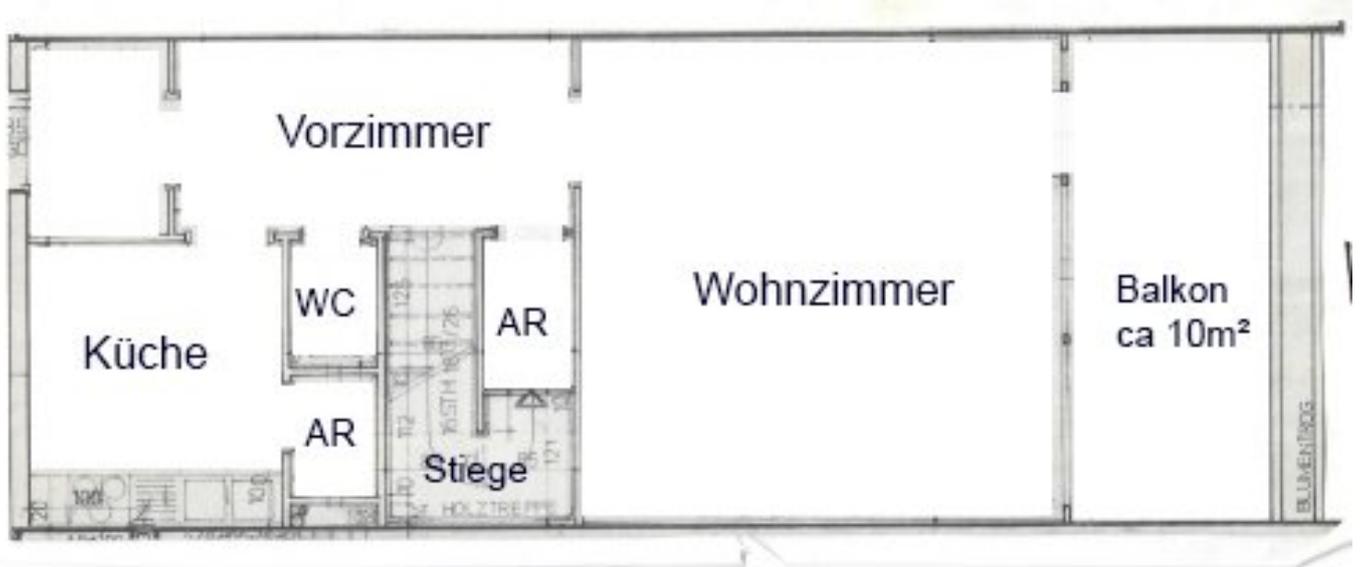
**-kostenlos**

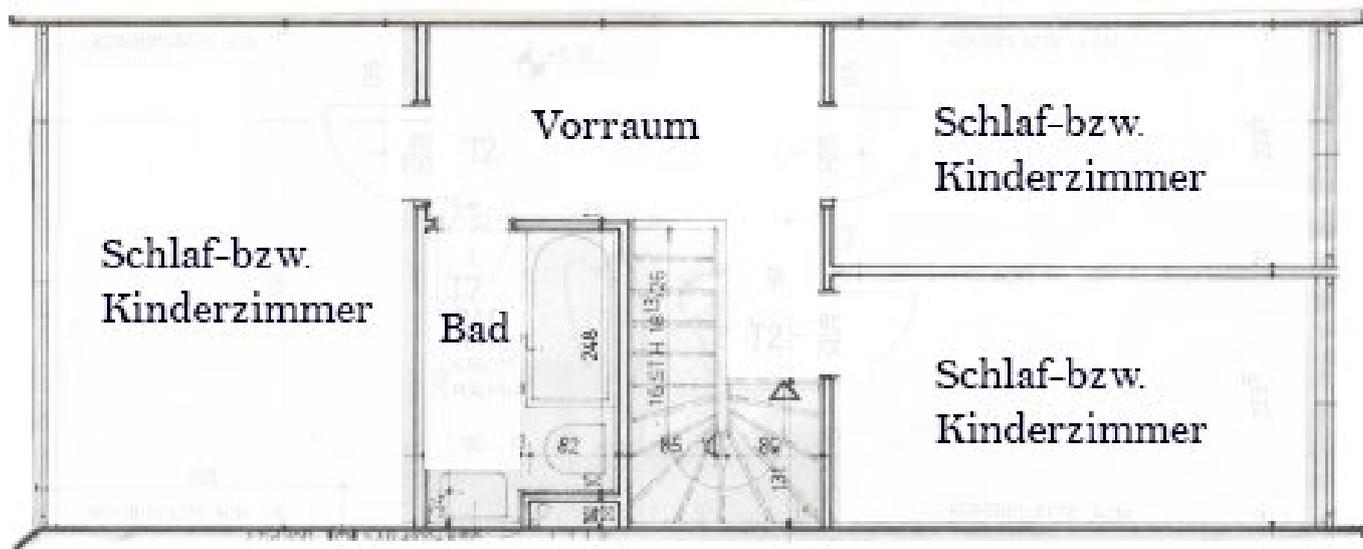
**-gratis Wertschätzung**



ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)

*Familienunternehmen seit 1990*





## Objektbeschreibung

### ? Eigentumswohnung mit traumhaftem Fernblick und Loggia in Ruhelage (S-Bahn-Nähe)

**Adresse:** Mozartgasse, 2241 Schönkirchen-Reyersdorf

**Etage:** 2. Stock (mit Lift)

**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Balkon/Loggia:** ca. 10 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4 (3 Schlafzimmer + großes Wohnzimmer)

**Kaufpreis Wohnung:** € 249.000,-

**Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz:** € 20.000,-

**Gesamtkaufpreis (inkl. TG-Platz):** € 269.000,-

#### Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Wohnraum** mit Zugang zur ca. 10 m<sup>2</sup> großen **Loggia** – genießen Sie den **traumhaften Fernblick** in absoluter **Ruhelage**
- **Drei getrennt begehbare Schlafzimmer**
- **Separate Küche** mit praktischer **Speisekammer**
- **Zusätzlicher Abstellraum** innerhalb der Wohnung für noch mehr Stauraum
- **Gäste-WC** im Eingangsbereich (Erdgeschoss)
- **Badezimmer** mit Badewanne sowie **separates WC** im Obergeschoss
- Zwei **Vorzimmer**, davon eines mit einem **großen Einbauschränk**
- **Lift** im Haus für barrierearmen Zugang
- **Kellerabteil** vorhanden
- **Separater Tiefgaragenstellplatz**
- **Nähe zur Schnellbahn** – ideal für Pendler

## **Aufteilung (Maisonette-Stil):**

### **Erdgeschoss:**

- Vorzimmer
- Gäste-WC
- Küche mit Speisekammer
- Separater Abstellraum
- Großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia

### **Obergeschoss:**

- 3 Schlafzimmer
- Vorzimmer mit Einbauschränk
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

### **Fazit:**

Diese Wohnung in **2241 Schönkirchen-Reyersdorf** vereint Großzügigkeit, perfekte Raumaufteilung, absolute Ruhe und eine hervorragende Anbindung. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Anleger!

### **? Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme – **vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin** unter **0664 188 27 80**. Ich nehme mir gerne Zeit für Sie!

### **\*Sonstiges**

**Die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr beim Kauf des ersten Eigenheims wurde ausgesetzt und kann entfallen.**

Ab sofort können sich Käufer einer Immobilie bis zu 11.500 Euro ersparen – unter der Bedingung, dass die Immobilie als Hauptwohnsitz genutzt wird. Die üblichen Eintragungsgebühren von 1,1 Prozent des Kaufpreises für das Eigentumsrecht und 1,2 Prozent für Pfandrechte bis zu einem Betrag von 500.000 Euro entfallen. Das bedeutet, dass für Immobilienkäufe bis zu einem Preis von 500.000 Euro keine Gebühren anfallen.

### **? Kontakt:**

**Anita Hosmann**  
**ERHO Immobilien**  
? **0664 188 27 80**  
? [www.erho.at](http://www.erho.at)  
?? [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap