

**Leben und genießen am Seepark Vösendorf -
Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit
Seezugang**



Objektnummer: 20814

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Teich 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	229,80 €
USt.:	22,98 €
Provisionsangabe:	

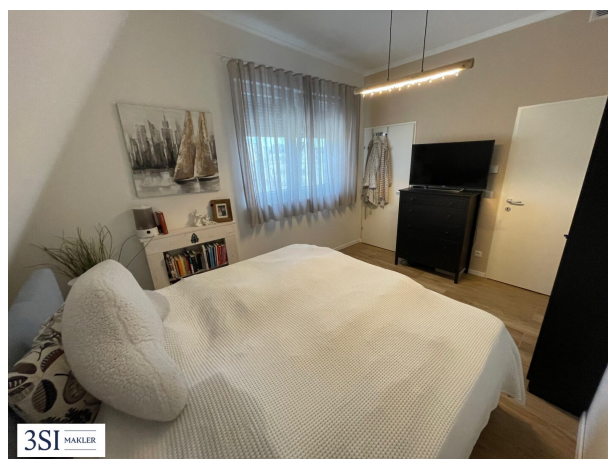
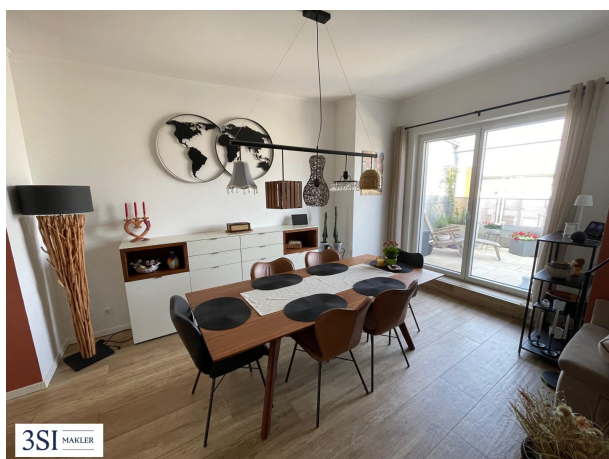
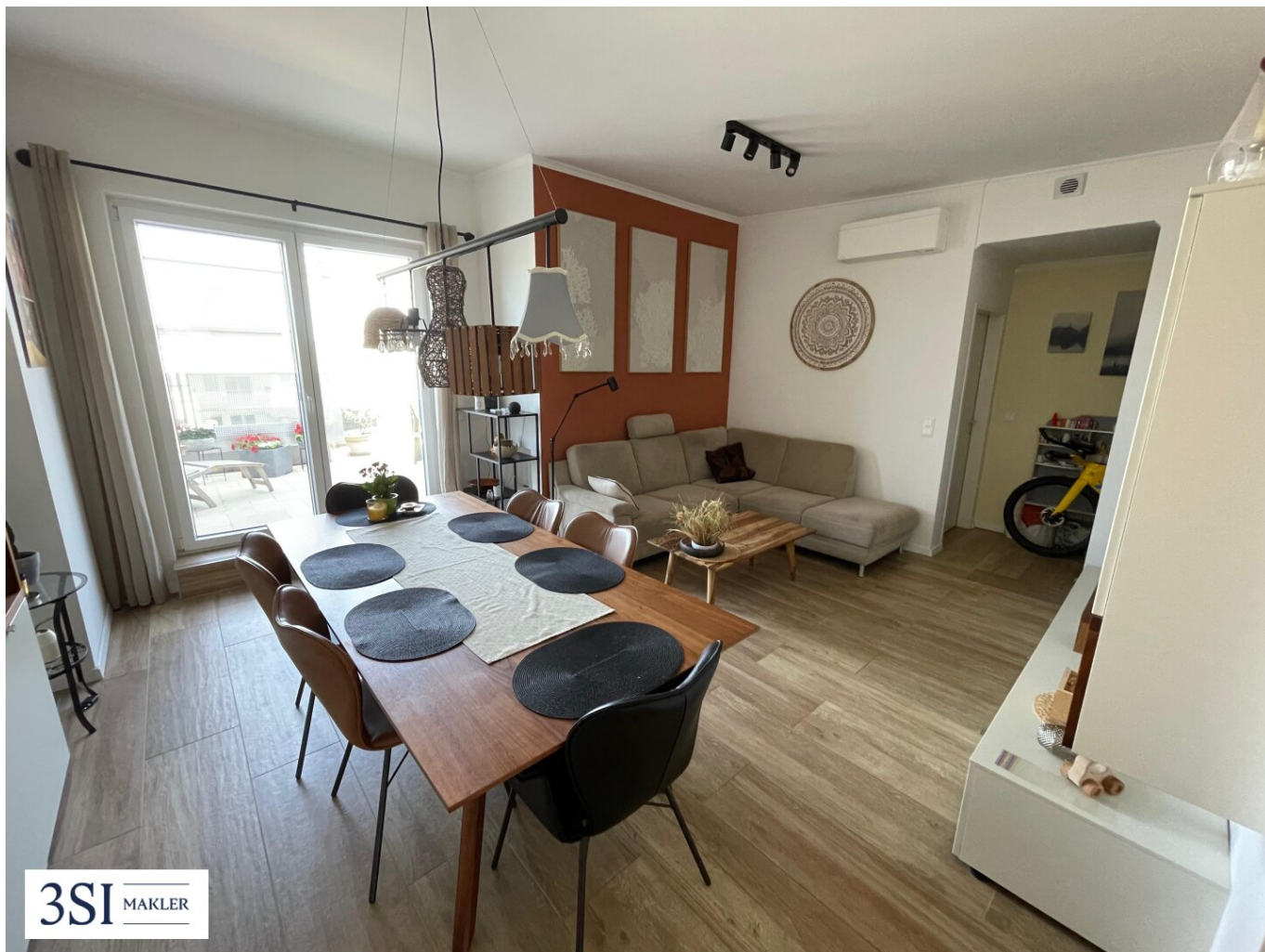
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

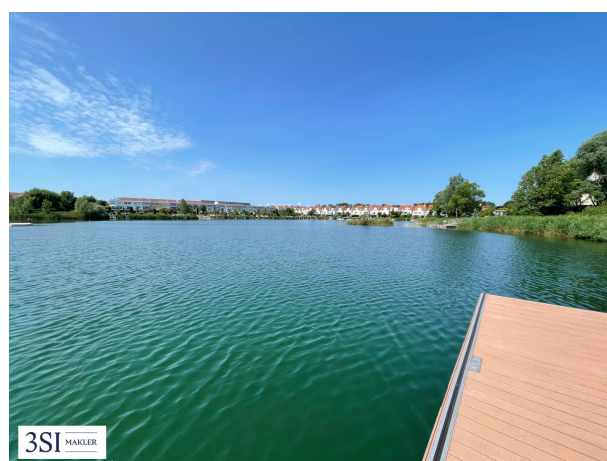
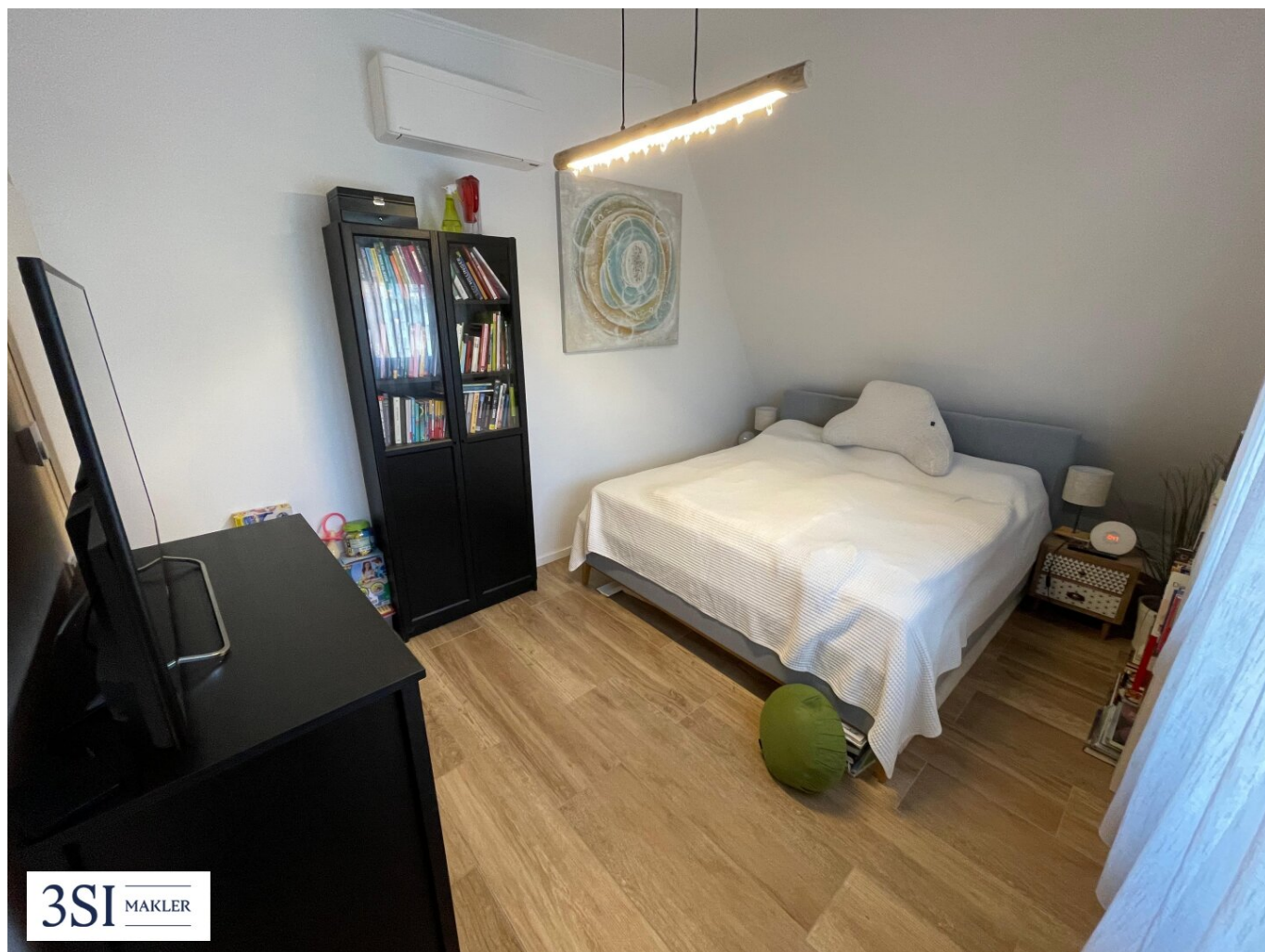
Ihr Ansprechpartner



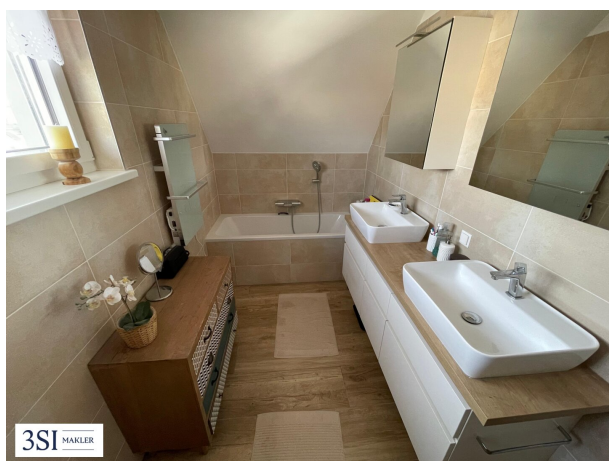
Lucas Carlsen







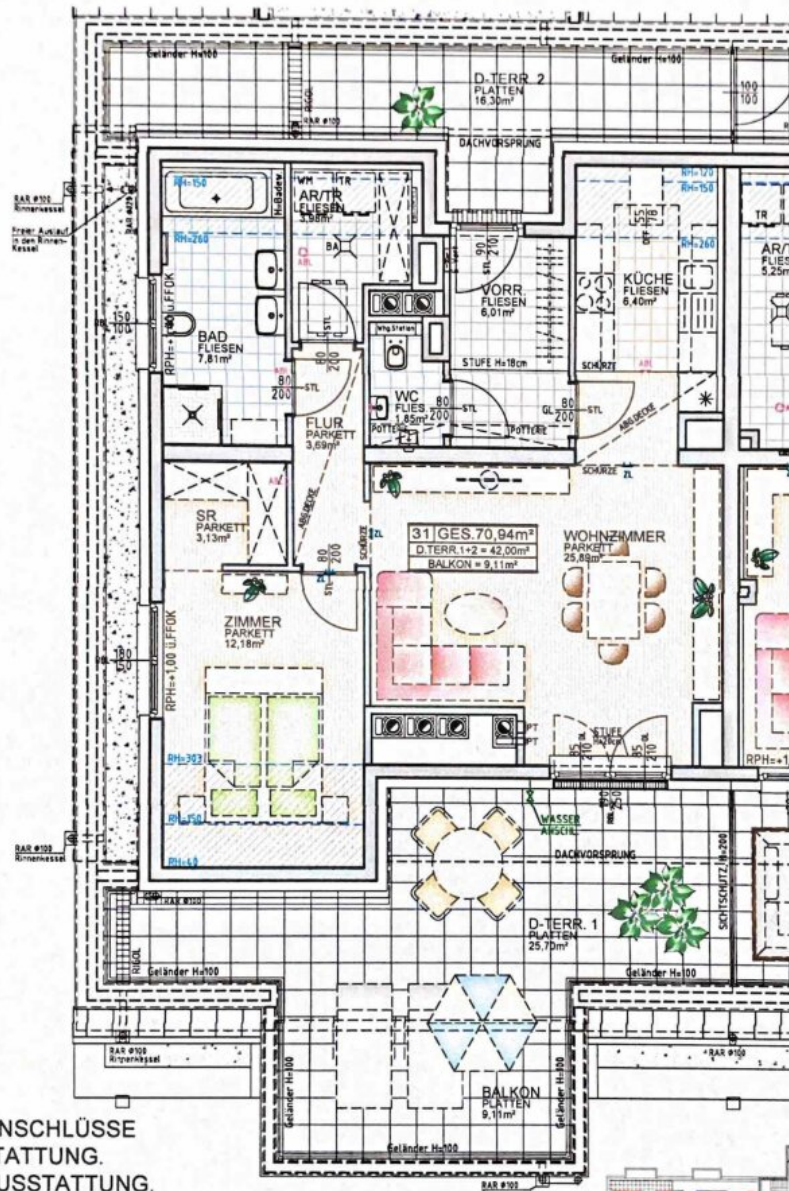








2 ZIMMER WNFL 70,94m²
3.OBERGESCHOSS



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE
LAUT BADAUSSTATTUNG.
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE
ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN.



ÜBERSICHT
Kein Maßstab



3SI MAKLER



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse befindet sich in absoluter Ruhelage direkt am idyllischen Seepark Vösendorf, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Die gepflegte Wohnhausanlage liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse und bietet direkten Zugang zum Badensee – ein exklusives Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Besonders hervorzuheben ist der unverbaubare Seeblick, den Sie von der südwestseitig ausgerichteten Terrasse aus genießen können. Ob zum Sonnenuntergang, beim Frühstück oder zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag – der Blick über das Wasser sorgt für ein ganzjähriges Urlaubsgefühl.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie: Die SCS Vösendorf ist in wenigen Minuten erreichbar
- Öffentliche Anbindung: U6 Siebenhirten, Badner Bahn sowie mehrere Buslinien in kurzer Distanz
- Freizeit & Erholung: Spazier- und Laufstrecken am See, Radwege, Fitnesscenter und Golfplätze in unmittelbarer Umgebung
- Alltagsversorgung: Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind rasch erreichbar

Diese Lage vereint Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe zur Stadt – ideal für Eigennutzer, Erholungssuchende oder Anleger, die das Besondere suchen.

Top 31:

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer einzigartigen Aussicht auf den Vösendorf Badeteich sowie einer hochwertigen Ausstattung. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- separate Einbauküche
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Handtuchheizkörper und Doppelwaschbecken

- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Terrasse

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um aktuelle Fotos. Die Übernahme diverser Möbel kann nach Rücksprache mit der Verkäuferseite koordiniert werden.

Der Wohnung ist ein geräumiges Kellerabteil zugeordnet.

Für Klimaanlage + Motorisierte Pergola werden insgesamt € 10.000,—Ablöse fällig.

Zusätzlich können optional zwei Stellplätze (1 Elektro-Garagenstellplatz mit eigener Tankstelle: € 30.000,-- + 1 Parkplatz: € 10.000,--) mit erworben werden.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.275m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.050m
Krankenhaus <4.950m

Kinder & Schulen

Schule <1.475m

Kindergarten <250m

Universität <5.400m

Höhere Schule <6.425m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <2.625m

Einkaufszentrum <2.650m

Sonstige

Geldautomat <1.100m

Bank <1.100m

Post <2.150m

Polizei <2.225m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <3.675m

Straßenbahn <4.475m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <1.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap