

**Wolkersdorf ruft!**



Seitenansicht

**Objektnummer: 3100\_1144**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
<b>Baujahr:</b>	ca. 1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

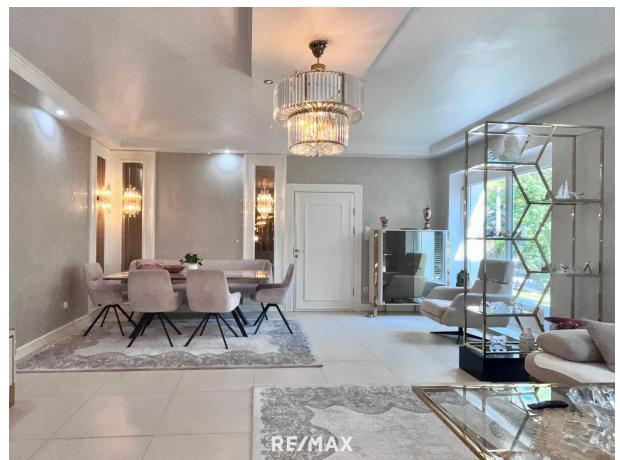
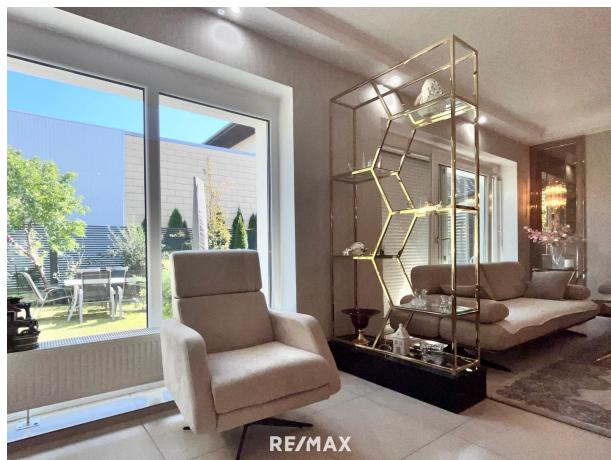
Fixpreis

### Provisionsangabe:

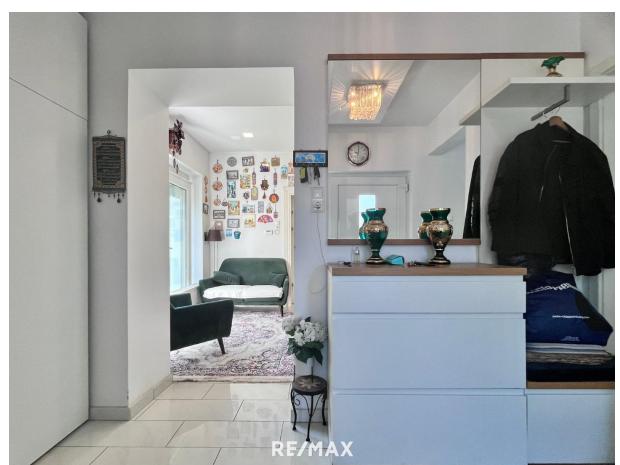
3.00 %

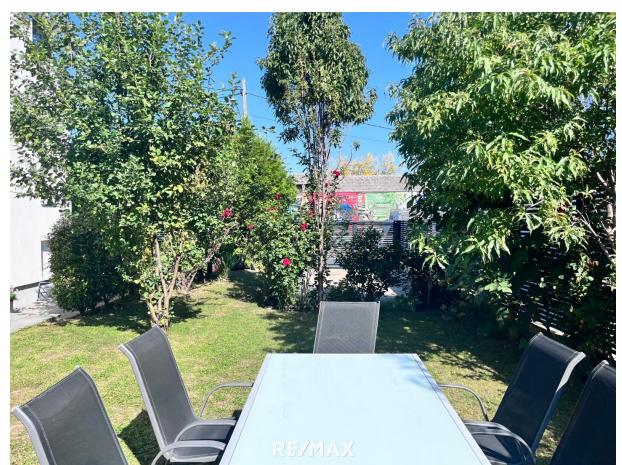
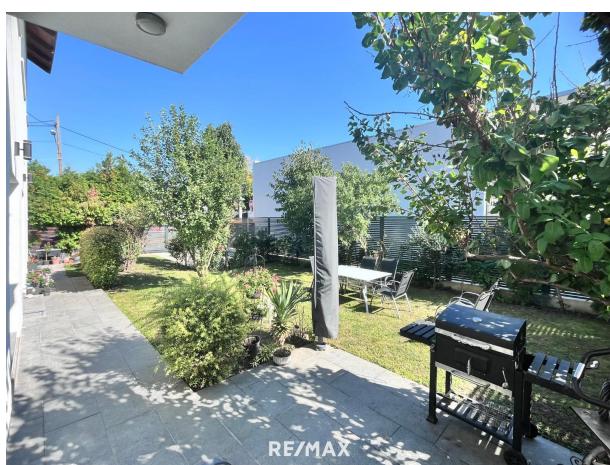
## Ihr Ansprechpartner



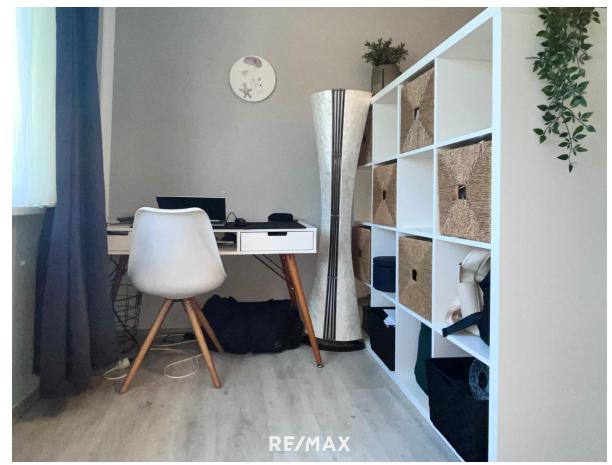






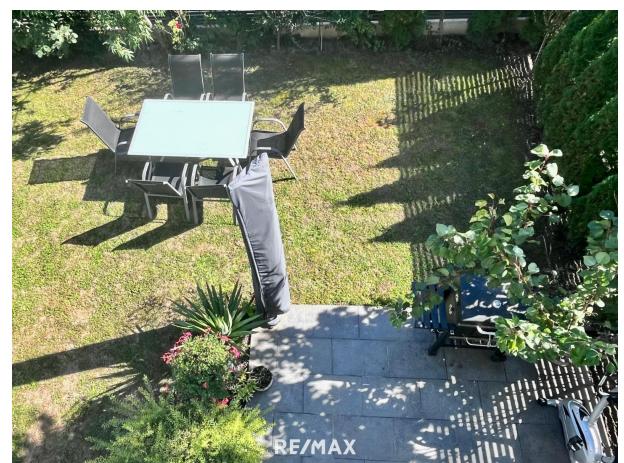














## Objektbeschreibung

In dem freundlichen - nur wenige Kilometer von Wien entfernten - Wolkersdorf bei Wien gelangt dieses 2016 komplett neu revitalisierte und modern ausgestattete Haus zum Verkauf. In Natura bildet es sich mit dem Nachbargebäude als parifiziertes Doppelhaus, Berührungen gibt es allerdings keine.

Die Nähe zu Wien besticht in dieser begehrten Lage, nur 25 km von Wien entfernt. Erreichbar über die S1 und die B7 (und dies ohne Ampeln), ist die A1, A2 und A5. Auch mit öffentlichen Verkehrsmittel (S-Bahn) ist das Objekt sehr gut erreichbar.

Im nahen Umfeld bietet sich eine breite Palette an Einrichtungen an, sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur und Nahversorgung . Ein Montessori Kindergarten ist nur wenige Schritte entfernt, regelmäßige Busverbindungen nach Wien und Mistelbach ergänzen das Verkehrsangebot und machen Wolkersdorf zu einem gut angebundenen und attraktiven Wohnort.

Das Haus selber verfügt über eine Wohnfläche (EG+OG) von ca. 128 m<sup>2</sup>. Weitere ca. 17 m<sup>2</sup> bietet Ihnen der Keller, sowie ein wunderschöner Garten mit ca. 158 m<sup>2</sup>, als auch ein sonniger Balkon im Obergeschoss mit ca. 4,5 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist mit einem modernen ALU Zaun komplett eingesäumt. Sie haben hier auch gleich Ihren eigenen privaten Parkplatz am Grund mit elektrischem Tor.

Über die vorgelagerte Terrasse gelangen Sie ins Vorzimmer mit großzügiger Garderobe, sowie zu einem Gäste WC.

Gleich danach gelangen Sie ebenerdig in die moderne Küche, ausgestattet mit allen Luxus, den es zu bieten gibt. Rundum ein sehr helles Haus, lichtdurchflutet mit großzügigen Glasfronten und direkten Blick und Zugang in den sonnigen, gepflegten Garten. Dort erwarten Sie neben der Sonne auch eine schattige Terrasse, mit Outdoor Grill und einer Sitzlandschaft für Ihre Gäste, Kinder sowie der ganzen Familie.

Weiter geradeaus im Untergeschoss, befindet sich eine qualitativ hochwertige Esstischgruppe, sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit einer geschmackvollen Couch und einer TV-Media Wand vis-á-vis.

Auch vom Wohn- und Esszimmer haben Sie immer einen direkten Blick und Zugang in den Garten - einfach wunderbar.

Im hinteren Bereich, privat abgegrenzt, ist hier auch noch ein kleines Badezimmer, mit Dusche versteckt!

Über eine massive Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie sofort ein weiteres Badezimmer mit Dusche und hellem Licht erwarten. Gleich angrenzend befindet sich das erste Kinder-/ Gästezimmer. Über den längeren Flur entlang eines mächtigen Spiegelschrances, erreichen Sie das zweite Kinderzimmer und schließlich den Master Bedroom. Dieser ist herrlich ruhig gelegen, gut ausgestattet mit Stauräumen und Schränken, sowie einem schönem hellen Balkon mit Blick in den Garten.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt, hat jedoch eine Vollwärmeschutzfassade und teilweise eine attraktive Fußbodenheizung. Der gepflasterte PKW- Abstellplatz und die gesamten Terrassenflächen sind mit hochwertigen Terrassenplatten ausgestattet. Eine absolute Besonderheit ist neben der großzügigen Wohnfläche auch die moderne Gestaltung und exklusive Ausstattung des Hauses.

Das nahe gelegene G3 Shopping Resort ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, mit dem Auto ist die Wiener Stadtgrenze in etwa 15 Minuten erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Preis: € 549.000,---

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 61.3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)