

**"Eine Wohnung wie ein Haus"**



01. Küche

**Objektnummer: 1626\_27712**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3462 Absdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

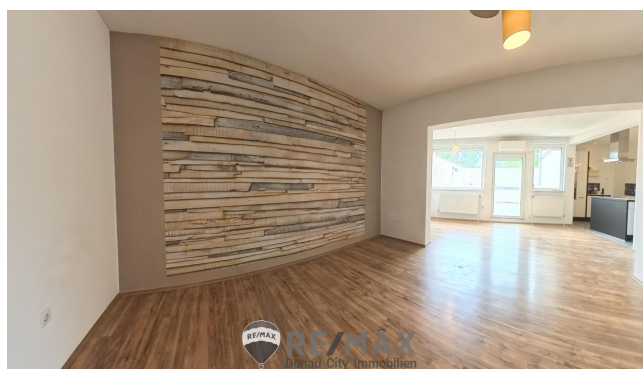
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau











**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

GENERALI



**Plan folgt  
in Kürze...**

**Wir bitten um Ihr Verständnis!**



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

### "Fast schon zuHAUSE"

„4-Zimmer-Wohnung mit 103 m<sup>2</sup>, Terrasse, 166 m<sup>2</sup> Eigengarten & Einlegerwohnung.  
Nur 30 Min. nach Wien – ideal für Familien, die Hausgefühl, Platz & Geborgenheit suchen.“

Ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt

Willkommen in Absdorf – hier erwartet Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Ort, an dem sich Ihre Familie sofort zu Hause fühlt. Die großzügige Wohnfläche von 103 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine sonnige Terrasse und den weitläufigen Eigengarten, macht diesen Wohnraum perfekt für Familien mit Kindern. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder im eigenen Garten spielen, während Sie entspannt auf der Terrasse Ihren Kaffee genießen. Abends trifft sich die Familie zum gemeinsamen Essen – hier spüren Sie das Gefühl, im eigenen Haus zu leben.

Platz für alle – auch für besondere Momente

Ein echtes Highlight ist die separate Einlegerwohnung im Untergeschoss. Sie bietet Ihnen viele Möglichkeiten:

ein eigener Bereich für Teenager,  
ein gemütliches Gäste-Appartement,  
oder ein ruhiges Homeoffice.

Dazu kommen ein praktischer Keller sowie ein Garagen- und ein Abstellplatz – Stauraum und Komfort sind also ausreichend vorhanden.

Modern, charmant und familienfreundlich

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Öl-Zentralheizung sorgt zuverlässig für Wärme, und die gute Raumaufteilung lässt genug Platz für Rückzug und Gemeinschaft.

Alles, was Familien brauchen

Absdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur:

Kindergarten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe, Ärzte, Apotheke und Supermärkte sorgen für kurze Wege,

und durch die Bahn- und Straßenanbindung erreichen Sie Wien, Tulln oder Krems in rund 30 Minuten.

So verbinden Sie das ruhige, sichere Familienleben im Grünen mit den Möglichkeiten der Stadt.

Ein Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen, Eltern sich entspannen und die ganze Familie gemeinsam das Leben genießen kann. Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Geborgenheit und Hauscharakter – genau das Richtige für Familien, die sich nach einem Ort voller Wärme und Lebensqualität sehnen.

Ihr neues Zuhause in Absdorf

Wohnfläche: ca. 103 m<sup>2</sup>



Terrasse: ca. 31 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: ca. 166 m<sup>2</sup>  
Einliegerwohnung: ca. 24 m<sup>2</sup> im Untergeschoss  
Keller: ca. 45 m<sup>2</sup>  
Parkmöglichkeiten: 1 Garagenplatz + 1 Autoabstellplatz  
Heizung: Öl-Zentralheizung, Energieklasse: E

**Der Verkauf wird über das \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien!

Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

**Der Richtpreis NUR € 250.000,-- \*)**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 50.000,--/monatlich € 1.000,--

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

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

Heizwärmebedarf: 96.0  
KWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: D  
Energieeffizienzklasse: E  
Faktor Gesamtergebnis: 2.56  
Energieeffizienzklasse: E  
Faktor Gesamtergebnis: 2.56  
Energieeffizienzklasse: E