

## **TRAUMHAFTE EIGENTUMSWOHNUNG INKL. TIEFGARAGENSTELLPLATZ**



Elternschlafzimmer

**Objektnummer: 0001010991**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3710 Ziersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	83,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

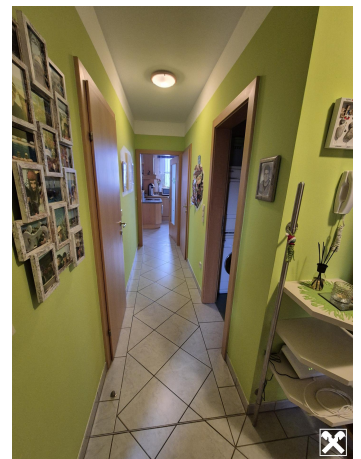
## Ihr Ansprechpartner



**Werner Riedl**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T  
H  
  
G  
V







**Raiffeisen Immobilien** 

**JETZT INDIVIDUELL BERATEN LASSEN!**

**IMMOBILIEN VERKAUFEN ODER VERMIETEN?  
IHR EXPERTE BEI  
IMMOBILIENFRAGEN**

**Werner Riedl**  
Immobilienmakler  
werner.riedl@riv.at  
+43 664 60 517 517 24



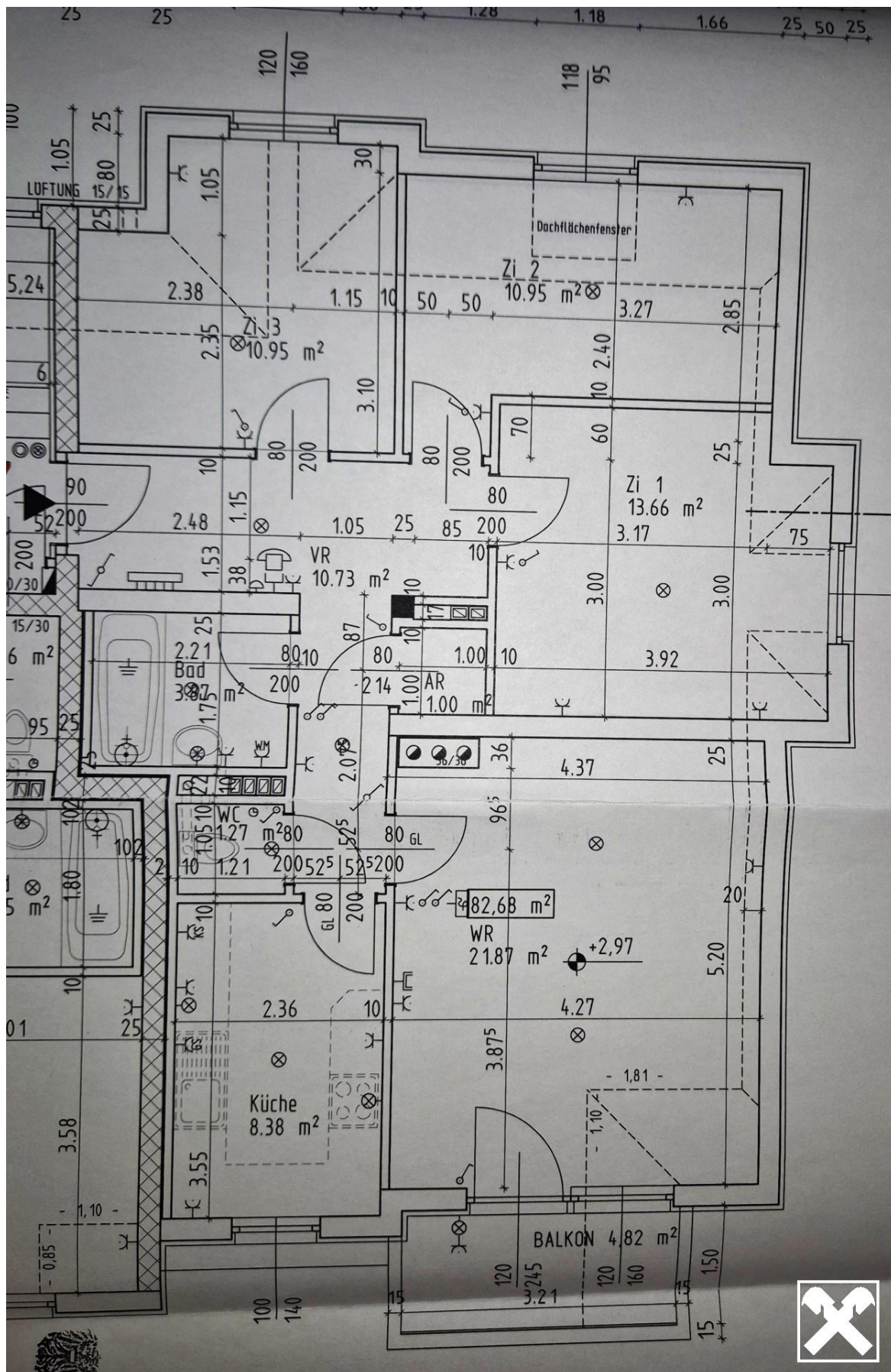
raiffeisen-immobilien 











# Objektbeschreibung

## HELLE 4-ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON & TIEFGARAGENPLATZ

Diese gut geschnittene und gepflegte **4-Zimmer Wohnung** mit Balkon liegt unweit des Zentrums von Ziersdorf. Sie liegt im 2. Stock (ohne Lift) und hat eine **Wohnfläche von ca. 83 m²**. Zusätzlich stehen ein **Kellerabteil (ca. 14 m²)** und ein eigener **Tiefgaragenstellplatz** zur Verfügung.

### Wohnungsaufteilung:

- ) Große Wohnküche mit Ausgang
- ) auf den südwestlich ausgerichteten Balkon
- ) Geräumiger Vorraum
- ) Elternschlafzimmer
- ) extra WC
- ) Bad mit Badewanne
- ) Zwei weitere Zimmer, ideal für Kinder- oder Arbeitszimmer
- ) Abstellraum

### Besondere Ausstattungsmerkmale:

- ) Eigener Tiefgaragenstellplatz
- ) Großes Kellerabteil
- ) Fahrradabstellraum
- ) Balkon mit Beschattungsmöglichkeit



- ) Maßgefertigte Möbel vom Tischler
- ) Außenjalousien und Fliegengitter

Voraussichtliche Wohnungsübergabe: **bis spätestens 30.06.2026**

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Rücklage und USt., für **die Wohnung und die Garage** belaufen sich aktuell auf insgesamt rund EUR 437,00. Die Vorschreibung wurde per 11/2025 erhoben. Eventuelle Änderungen/Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, **wenn Sie uns mit einer E-Mail-Anfrage, Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln.**

Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie einige Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.