

## Modern, sehr gepflegt & gut angebunden | inkl. 2 Garagenstellplätze Nähe Wien 2331 Vösendorf

€ 338.000,00

4 Zimmer

ca. 105,00 m<sup>2</sup>



### OBJEKTBESCHREIBUNG

Großzügig - perfekte Raumaufteilung - gut angebunden - 2 Garagenstellplätze inklusive - Nähe Wien

Diese helle und sehr gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung (ca. 105m<sup>2</sup>) mit Balkon (ca. 8m<sup>2</sup>) ist nach 3 Seiten ausgerichtet (N-O-S) und liegt im 2. Obergeschoß (inkl. Lift) eines 2012 erbauten Hauses, unweit von Kindergärten, Schulen, Supermärkten, Geschäften, öffentlichen Verkehrsmittel, der Wiener Stadtgrenze und dem historischen Ortszentrum von Vösendorf.

Mittelpunkt ist der geräumige lichtdurchflutete Wohnraum mit offener Küche (ca. 43m<sup>2</sup>), betretbar vom Eingangsbereich mit dezentem Einbauschränk.

Mit viel Liebe zum Detail ist die moderne DAN-Küche inkl. Einbaugeräten (Firma Bosch) ausgestattet und bietet Ihnen Kommunikation, viel Stauraum und Funktionalität zugleich.

Alle weiteren Räume sind von einem Vorraum zentral erschlossen:

3 Schlafzimmer, stylisches möbliertes Tageslichtbad mit extra großer Wanne, separates WC mit Handwaschbecken, zusätzlicher Abstellraum.

Diese großzügige Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein modernes und gepflegtes Ambiente, sondern auch eine kostengünstige Energieeffizienz:

Geheizt wird mittels Pelletsheizung (Fußbodenheizung) und das Warmwasser wird mit einer Solaranlage aufbereitet.

Die Thermoisolierfenster sind mit Außenrolläden und tlw. Fliegengitter versehen.

Der Lift befindet sich gleich neben der Wohnungstüre, der zur Wohnung gehörende große Einstellraum auf der gleichen Ebene.

Ebenfalls barrierefrei zu erreichen sind die im Kaufpreis inkludierten 2 Garagenstellplätze.

Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellräume sowie Trockenräume zur allgemeinen Nutzung sind selbstverständlich.

Ein modernes und sehr gepflegtes Domizil mit allen Vorteilen in nächster Nähe zur Stadt mit guter Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen und rasch im Grünen - hier lässt sich Wohnen, Arbeit und Freizeit angenehm vereinen.

Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Supermärkte, SCS, Post, Apotheke, Bank, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, etc. in nächster Umgebung.

In ca. 5 Gehminuten erreichen Sie die Badner Bahn (WLB) und ohne Umsteigen in ca. 30 Minuten die Wiener Innenstadt.

Busse bringen Sie direkt zur U1 und U6.

Rasche Autobahnanbindung in alle Himmelsrichtungen und zum Flughafen Wien-Schwechat.

Gut ausgebaute Radwege sowohl nach Wien als auch in die Thermenregion.

Rufen Sie mich an, ich stehe Ihnen für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierungsfragen gerne zur Verfügung **Mag. Sibylle Grün Tel. 050/450-500 oder 0676/841 420 577**

Rund 3.000 aktuelle Immobilien: **www.IMMO-CONTRACT.com** wir danken für Ihre Empfehlung

Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, würden wir uns freuen, diese unseren vorgemerkten Suchkunden präsentieren zu dürfen. Gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:32.23 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:B

Objektnummer	<b>2000/34029</b>	Objektart	<b>Wohnung - Wohnung, Terrassenwohnung, Sonstige Wohnung</b>
Baujahr	<b>ca. 2012</b>		
Stockwerk	<b>2</b>	Vermarktung	<b>Kauf</b>
Balkonfläche	<b>ca. 8,00 m²</b>	Wohnfläche	<b>ca. 105,00 m²</b>
Zimmer	<b>4</b>	Kellerfläche	<b>ca. 8,50 m²</b>
		WC	<b>1</b>

Balkon	<b>1</b>	Garagenstellplätze	<b>2</b>
HWB Klasse	<b>B</b>	Heizung	<b>Fußbodenheizung</b>
Ausstattung	<b>Personenlift, WG- Geeignet</b>	Bad	<b>1</b>
HWB Wert	<b>32,23 kWh/m²a</b>		

---

**Sibylle Grün**

Sibylle.Gruen@IMMO-  
CONTRACT.com

+43 676/841 420-577

[www.IMMO-CONTRACT.com](http://www.IMMO-CONTRACT.com)

