

## **Charmante 3 Zimmer Gartenwohnung mit Grünblick - KFZ Stellplatz**



**Objektnummer: 1339**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Gramatneusiedl
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Emanuel Berger**

Immolution GmbH  
Fabriksstraße 85/4











## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung in einem gepflegten 3-Parteien-Haus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in ruhiger Lage.

Die Räume sind **zentral begehbar** und sorgen für eine ideale Raumaufteilung.

Ein besonderes Highlight ist der **große Eigengarten mit Sicht ins Grüne**, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnung verfügt über eine **vollausgestattete Küche**, die Ihnen sofortigen Kochkomfort bietet.

Beheizt wird sie über einen **effizienten Heizofen**, der für wohlige Wärme sorgt.

Zudem profitieren Sie von einem **eigenen KFZ-Stellplatz** sowie einem **großzügigen Kellerabteil**, das Ihnen viel Stauraum bietet.

### Eckdaten und Highlights:

- 100m<sup>2</sup> großer Garten
- 3 Zimmer
- separate Küche
- 1 KFZ Stellplatz
- neuer E-Befund
- Vorbereitung für Spots im Wohnzimmer
- Heizofen
- 12m<sup>2</sup> Kellerabteil
- mit etwas Aufwand / Investitionskosten kann die ursprüngliche Gasheizung wieder in Betrieb genommen werden

### Nähere Infos und Link zum virtuellen Rundgang --> gerne auf Anfrage

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser tollen Immobilie. Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen!

### „Alleingänge beim Ansuchen um Kredit“ ...

können teuer werden. Wir garantieren Ihnen - aufgrund von Erfahrung und Verhandlungsgeschick - günstigere Konditionen, als wenn Sie selbst mit der Bank verhandeln. Testen Sie gleich jetzt unseren [Kreditrechner](#) um sich einen ersten Überblick zu verschaffen

## **Sie wollen Ihr Eigenheim verkaufen?**

Sie haben bereits eine Wohnung oder ein Haus in Ihrem Eigentum und möchten diese(s) aufgrund eines Umzugs verkaufen? Kein Problem, wir finden den richtigen Käufer für Ihre Immobilie. Berechnen Sie jetzt kostenlos den Wert Ihres Eigenheims in nur wenigen Schritten unter [www.immolution.at](http://www.immolution.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap