

## **Traumhafte Wohnoase in Wolkersdorf - 101m<sup>2</sup> zum Verlieben mit südseitiger Lodgia**



**Objektnummer: 7307201075**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfgerhof
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2120 Wolkersdorf im Weinviertel
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	109,89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	109,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	57,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,62
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	182,33 €
USt.:	21,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

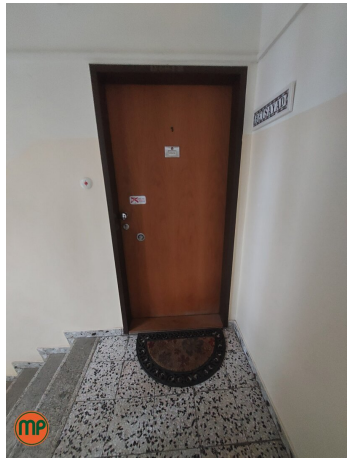
## Ihr Ansprechpartner

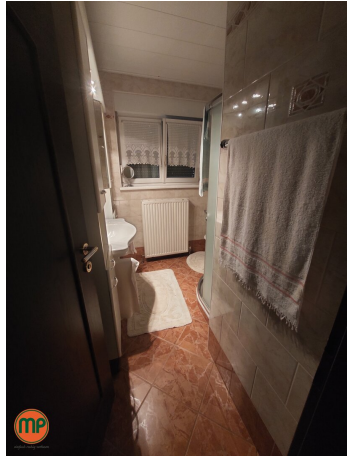


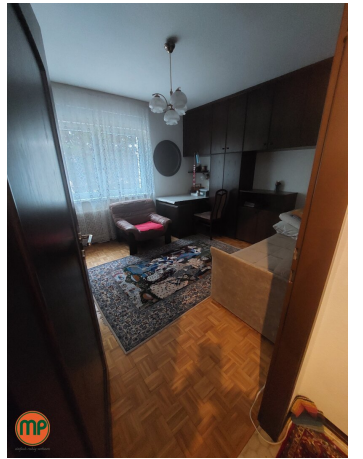
**Bianca Sigl**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.





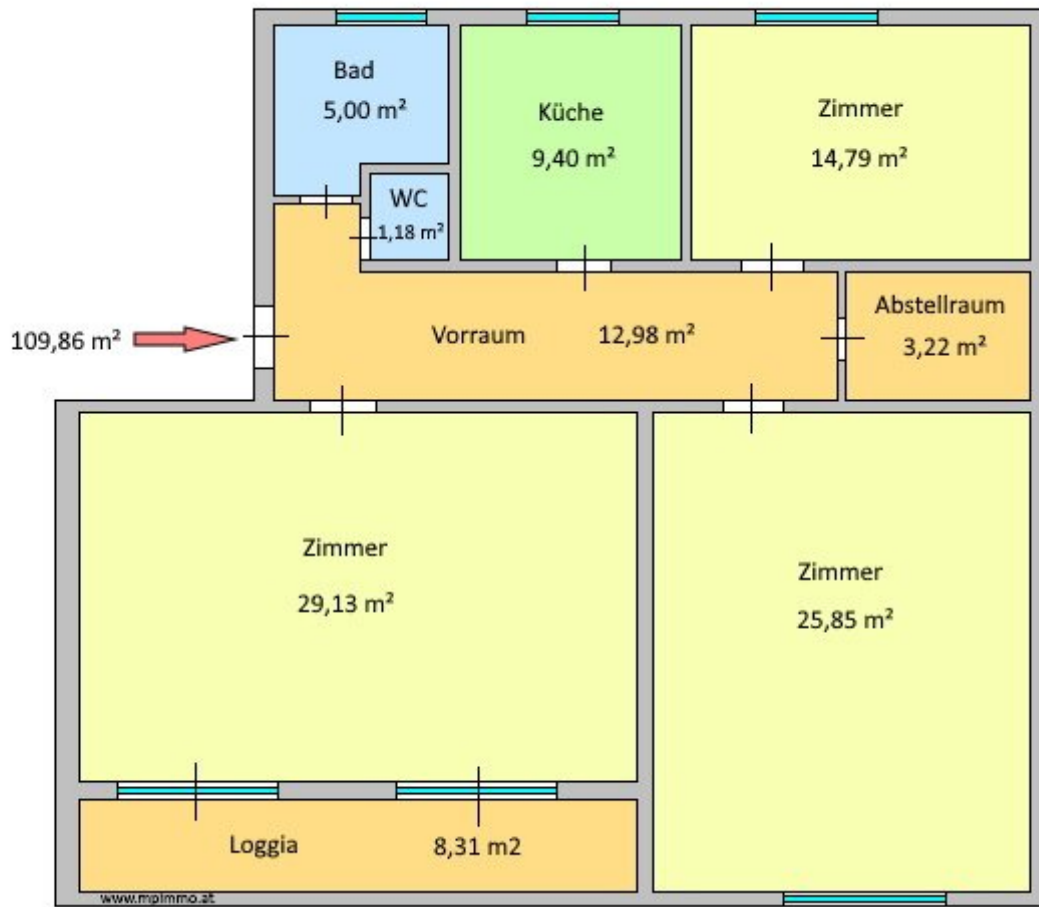




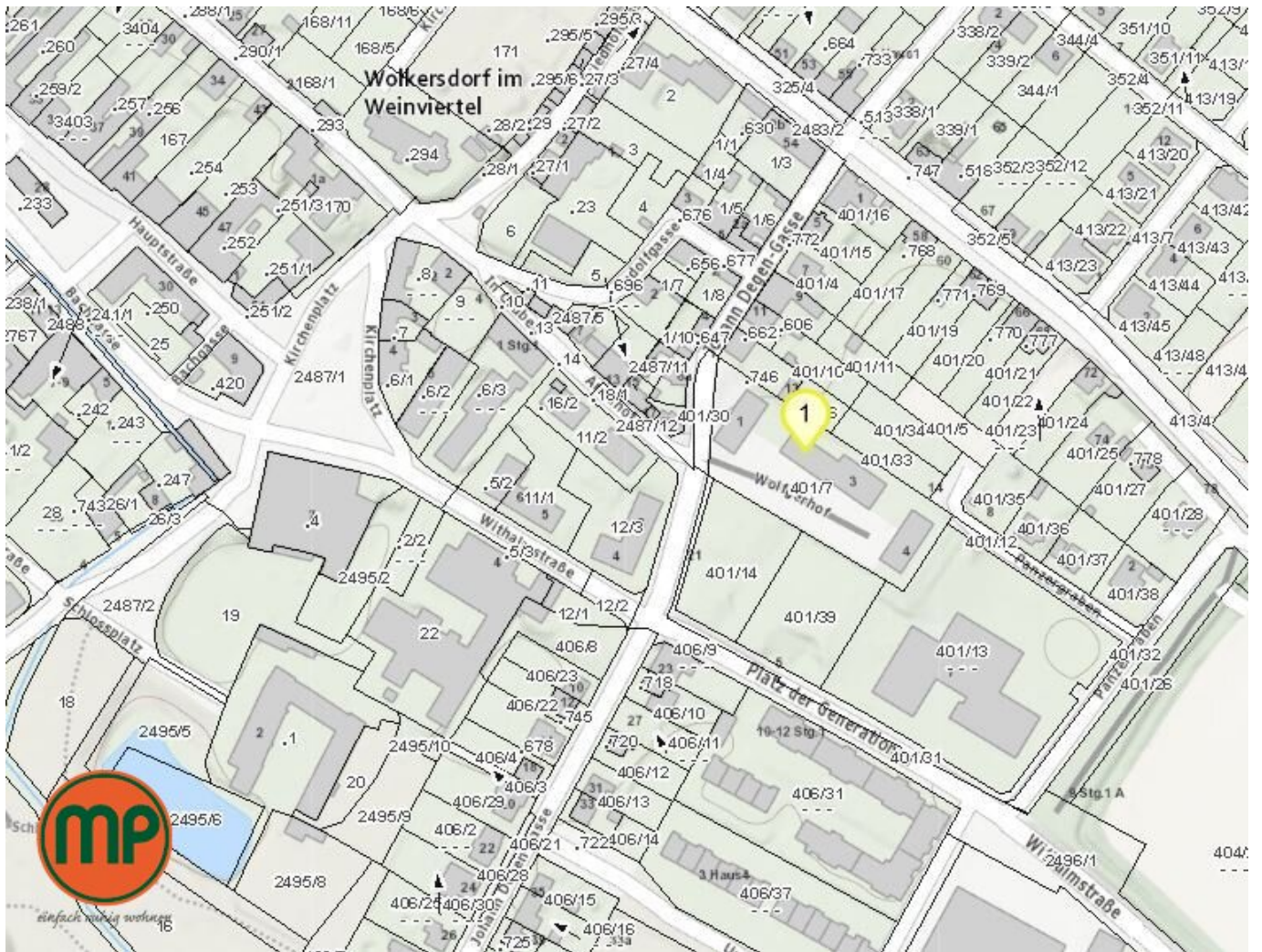








einfach ruhig wohnen

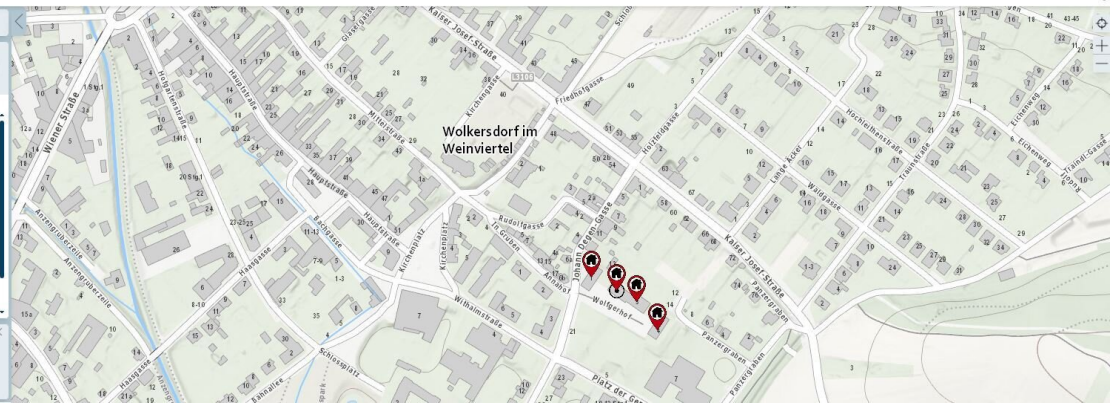


Wolfgerhof, 2120 Wolkersdorf/Weinvierte

KARTENDETAILS  
StraÙe 2022 - Summenkarte - 24h

- Legende
- > 75 dB
  - 70 - 75 dB
  - 65 - 70 dB
  - 60 - 65 dB
  - 55 - 60 dB
  - Linienquellen Autobahnen und SchnellstraÙen
  - Linienquellen LandesstraÙen
  - Gebäude
  - Lärmschutzwände
  - Kilometrierung

mp  
Schienenverkehr  
Flugverkehr  
Industrie (IPPC) - Anlagen



Wolferhof 2, 2120 Wolkersdorf/Weinviertel

### Festnetz

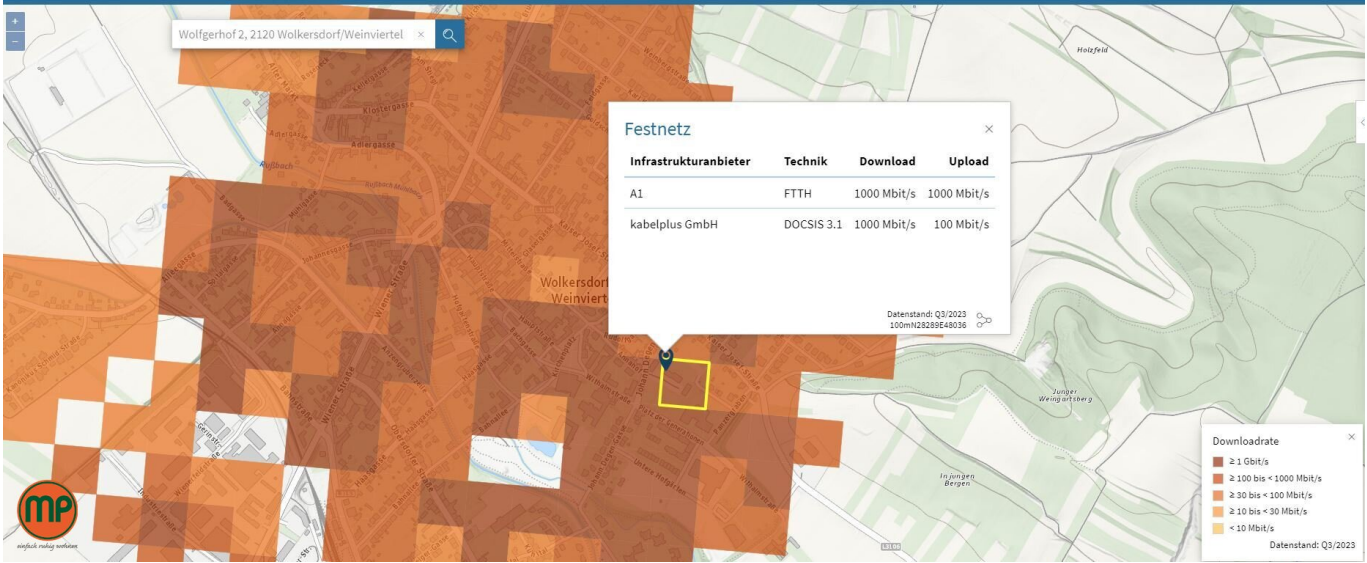
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
kabelplus GmbH	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q3/2023  
100mN28289E48036

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2023



Wolferhof 2, 2120 Wolkersdorf/Weinviertel

### Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
A1	360 Mbit/s	162 Mbit/s
Drei	255 Mbit/s	41 Mbit/s
Magenta	179 Mbit/s	32 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2023  
100mN28289E48036

### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
  - ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
  - ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
  - ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
  - < 10 Mbit/s
- Datenstand: Q3/2023



## Objektbeschreibung

**LAGE:** In einer hervorragenden Lage nahe der Wolkersdorfer Innenstadt und dem Schloss Wolkersdorf könnte sich Ihr neues zu Hause befinden. Diese ruhige Wohnlage verbindet absolute Zentrumsnähe mit guter Verkehrsanbindung.

**INFRASTRUKTUR:** Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute öffentliche Verkehrsanbindung sind ein großer Pluspunkt dieser schönen Wohnung. Die Vielzahl der Verkehrsanbindungen in und um Wolkersdorf im Weinviertel heben die Lebensqualität der Stadt. Mit der S-Bahn-Linie S2 gelangt man nach Wien. Mit der S7 gelangt man zusätzlich zum Flughafen Wien. Die Bezirkshauptstadt Mistelbach und der Thermenstadt Laa an der Thaya ist ebenfalls mittels S-Bahn erreichbar. Des Weiteren gibt es mehrere Regionalbuslinien, die Wolkersdorf mit Wien, den umliegenden Gemeinden und den Gemeinden Richtung Gänserndorf und Groß- Schweinbarth verbinden. Wolkersdorf liegt direkt an der Brünner Straße (B7), sowie der Nord Autobahn (A5) und ist über die Anschlussstellen Wolkersdorf-Süd, Ulrichskirchen und Wolkersdorf- Nord erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, unter anderem ein Kindergarten, eine Mittelschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus sorgen Ärzte, ein Pflegeheim und eine Apotheke in der Umgebung für ihre Gesundheitsversorgung. Die Lebensmittelversorger BILLA und SPAR sind ebenfalls nicht weit weg. Für ihre Freizeitversorgung sorgt unter anderem der Verein Sportunion, ein Spielplatz bei Schloss Wolkersdorf und das Sommerbad Freibad.

**AUSSTATTUNG:** Im Erdgeschoss befindet sich die gepflegte **3 - Zimmer- Wohnung**. Beim Begehen der Wohnung fällt einem direkt die **zentrale Begehbarkeit** der Zimmer vom Vorraum aus auf. Der Vorraum wurde durch den schönen Fliesenboden geschmückt. Zur linken Seite gelangt man in das Badezimmer mit Dusche und Bidet und in das separate WC. Zwei der drei Zimmer genießen sogar die Südseite, welche die Räume mit einer Helligkeit begrüßt, die eine einladende Atmosphäre schafft. Das Highlight der Wohnung ist das Zimmer mit der **südseitig gelegenen Loggia**. Dieses Zimmer ist ideal als Wohnzimmer geeignet, denn das gemeinsame oder alleinige Ausklingen eines stressvollen Tages auf der Loggia sorgt für Entspannung. Ein Abstellraum bietet die optimale Verstaung von Utensilien und/ oder Lagerung von Lebensmitteln. Der Stäbchenparkettboden überzeugt durch seine zeitlose Ästhetik und Langlebigkeit. Durch die schöne Glastüre gelangt man in die **Einbauküche**. Diese ist voll ausgestattet und verfügt nicht nur über einen Geschirrspüler, Herd, Kühlschrank und Ofen, sondern auch über eine Waschmaschine. Das Objekt verfügt ebenfalls über ein 5,36m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil**. Die Wohnung wird mittels Zentralheizung beheizt.

**KONTAKT:** Bitte richten Sie eine schriftliche Anfrage an unser Büro. Wir sind verpflichtet, Sie über Ihre Rechte zu informieren, bevor wir einen Termin vereinbaren können.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap