

## Storchennest!



Wohnzimmer - Küche

**Objektnummer: 3100\_1026**

**Eine Immobilie von RE/MAX Magic in Klosterneuburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7063 Oggau am Neusiedler See
<b>Baujahr:</b>	ca. 1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

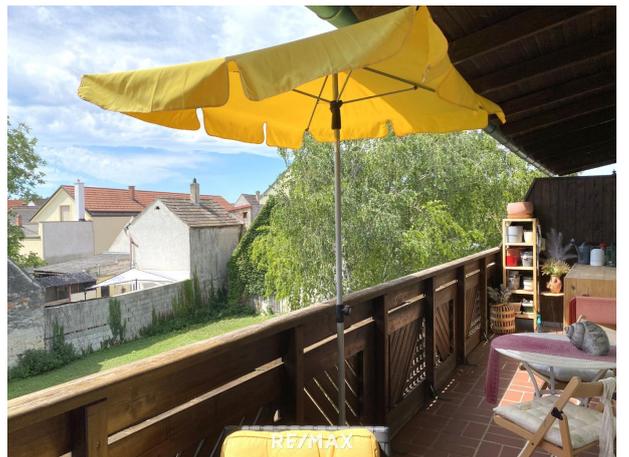
## Ihr Ansprechpartner

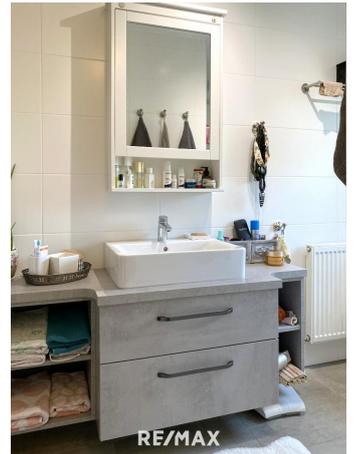


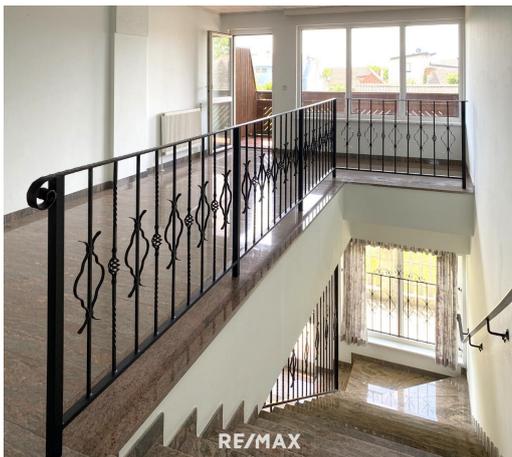
**Doris Deutsch**

RE/MAX Magic in Klosterneuburg  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

G  
V











## Objektbeschreibung

Im malerischen Dunstkreis, von Mörbisch am See, Rust und St. Margarethen am Moos liegt diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im idyllischen Oggau am Neusiedlersee. Dort, wo sich Jahr für Jahr immer wieder der Storch gerne blicken lässt, haben auch Sie jetzt die Möglichkeit, sich niederzulassen. Der Ort lockt durch seine erfrischende ländliche Atmosphäre und bietet dennoch alle Annehmlichkeiten, die man sich für einen angenehmen Aufenthalt wünscht. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen, fast alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Wohnung selbst befindet sich in einer absolut ruhigen Lage, eingebettet in einen langgezogenen Gebäudekomplex, der komplett von der Straße abgeschirmt ist. Ein elegantes schmiedeeisernes Tor führt zur Zufahrt des Parkplatzes. Von dort sind es nur wenige Schritte entlang des Grundstücks bis zur Eingangstür. Das geräumige, helle Stiegenhaus beeindruckt nicht nur durch seinen elitären Marmorboden, sondern auch durch seine luftige Weite und den großzügigen Schnitt. Nach einem kurzen Aufstieg stehen Sie bereits vor der Wohnungstür. Kaum eingetreten, taucht man direkt in die wohnliche Atmosphäre ein. Die Garderobe ist geschickt durch einen Raumteiler vom Wohnbereich getrennt, wodurch ein behaglicher Empfangsbereich entsteht. Ebenso behaglich geht es dann weiter, auf fast 42 m<sup>2</sup> lässt sich der Wohnraum wunderbar gestalten, der angrenzende Süd-Balkon erweitert das Zuhause um ein traumhaftes Außenrefugium. Von hier aus schweift der Blick über die gepflegten Nachbarsgärten – ein Rückzugsort für ruhige Momente, das Buch, welches Sie hier lesen, schwimmt mit der Wirklichkeit. Keine Autos stören die Ruhe, nur die zauberhafte Natur und freundliche Nachbarn sind Ihre Begleiter. Nordseitig hat im Wohnraum die offene Küche ihren idealen Platz gefunden – stilvoll gestaltet und mit liebevollen Details, haben Sie dort immer sowohl das leibliche Wohl Ihrer Familie, sowie auch Ihre Gäste immer im Blick. Nebenan befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ganz nach Ihren Bedürfnissen als Speise-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt – ein flexibles Multifunktionszimmer, das sich Ihrem Leben und Ihren Bedürfnissen ganz entsprechend anpasst. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum Balkon, wo Sie den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen begrüßen oder ihn sanft unter dem Sternenhimmel ausklingen lassen können. Hier wird jeder Moment zu einem kleinen, kostbaren Erlebnis, das die Seele zur Ruhe kommen lässt. Schlussendlich fehlt noch das Badezimmer, selbstverständlich ebenso ansprechend und liebevoll ausgestattet wie der Rest der Wohnung. Zusammengefasst erfährt man mit dieser Wohnung einen Ort, der die Hingabe des Eigentümers in jeder Ecke widerspiegelt, wo der Raum mit positiven Schwingungen erfüllt ist und Sie die Leichtigkeit des Alltages täglich empfangen können. Ich freue mich schon Ihnen diese hübsche Wohnung persönlich zeigen zu dürfen und freue mich auf Ihren Anruf. Der Preis: € 239.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe110.1  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.5  
mtenergieeffi  
zienz:

Klasse FaktorD  
Gesamtenerg  
ieeffizienz:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus: Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen. Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020. Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)