Bachgasse 1/2/4.1, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel | Wohnung | Objektnummer: 55858

# Leben im Weinviertel *** 2-Zimmer mit Loggia *** Nähe Wolkersdorf und Gerasdorf

Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

# Leben im Weinviertel *** 2-Zimmer mit Loggia *** Nähe Wolkersdorf und Gerasdorf

## Lage

Wolkersdorf / Gerasdorf / Großebersdorf

Mitten im Weinviertel entstehen im charmanten Ort Münichsthal eingebettet zwischen Weingärten 16 Erstbezugswohnungen als Eigentums- oder Anlagewohnung - alle verfügbar mit Loggia, Terrasse oder Garten. Diese umfassen 2-4 Zimmer. Sollte mehr Platz benötigt werden, können zwei bis drei nebeneinanderliegende Wohnungen oder auch ganze Stiegen mit bis zu vier Wohneinheiten zusammengelegt werden. Jede Stiege verfügt über eigen Stellplätze, Kellerabteile und Fahrradräume.

Der Standort des Projekts überzeugt mit der Nähe zum Naherholungsgebiet mitten in den hügeligen Landschaft des Weinviertels. Das Naturparadies verfügt über zahlreiche Rad- und Wanderwege. In der unmittelbaren Nähe gibt es auch Tennis- und Fußballplätze. Außerdem wird man eingeladen zur Entspannung und zum geselligen Beisammensein an gemütlichen Abenden. Wer möchte kann einzigartige Weine entdecken. Das sind nur einige der unzähligen Möglichkeiten in der Region.

Wolkersdorf liegt nur 4-5 Fahrminuten entfernt. Dort befinden sich zahlreich Nahversorge, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Cafés und Arztpraxen. Auch Gerasdorf mit seinem Shopping Ressort ist in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Über die S1 und die Donauufer-Autobahn ist man innerhalb von 30 Minuten in der Wiener Innenstadt.

Von Wolkersdorf aus erreicht man die Wiener Stadtgrenze per Bahn sogar in rund 20 Fahrminuten.

**PROJEKT**

- 16 Neubauwohnungen (2-4 Zimmer)
- davon 4 exklusive DG-Wohnungen mit großzügigen Freiflächen und Weitblick
- Wohnflächen zwischen 50 und 112 m²
- Alle Wohnungen mit mindestens einer Außenfläche sowie Einlagerungsräumen und Stellplätzen bei Bedarf

## HIGHLIGHTS

- hochwertiger Bodenbelag in den Wohnräumen - Kompositboden Parkett "Eiche"
- italienische Gres-Marmorfliesen im Badezimmer (120 x 260 cm)
- Fußbodenheizung befeuert mittels Luftwärmepumpe (inkl. Kühlfunktion)
- Vorbereitung für Klima- und Photovoltaikanlagen bei DG-Wohnungen vorhanden
- Außenjalousien für alle Fenster und Türen
- Alu-Fenster inkl. 3-fach Isolierverglasung
- vier Stiegen mit jeweils eigenen Stellplätzen, Fahrrad- und Kinderwagenräumen sowie Einlagerungsräumen
- Hauseigene Grünfläche im Innenhof
- 4-5 Fahrminuten entfernt liegt Wolkersdorf
- die wunderschöne Weingegend des Weinviertels liegt direkt vor der eigenen Haustüre

## INFOS ZUR WOHNUNG

· **WOHNFLÄCHE**: 58,58m²

· **ZIMMER**: 2

· **Loggia**: 6,65m²

· **AUSRICHTUNG**: Süd-Ost

· **GESCHOSS**: 1. Obergeschoss

· **Optional Badewanne oder Dusche** je nach Möglichkeit

· **Änderungswünsche bei der Ausstattung** für die schlüsselfertige Variante nach Rücksprache teilweise möglich

**Baubeginn**: 2022

**Geplante Fertigstellung:** Juli 2025

**Betriebskostenschätzung:**

detaillierte Betriebskosten werden noch bekannt gegeben.

Schätzung = ca € 4,50 zzgl USt / m²

**Kaufpreis belagsfertige Variante: € 257.000**

Aufpreis schlüsselfertige Variante = € 22.000

(Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt für die schlüsselfertige Variante.)

**Kaufpreis Kfz-Stellplatz (obligatorisch):** € 15.000

**Vertragserrichtungskosten:** 1,5% des Kaufpreises zzgl 20% USt und Barauslagen

Vertragserrichter wird noch bekannt gegeben.

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 58,58 m² |
| Nutzfläche: | ca. 65,23 m² |
| Kellerfläche: | ca. 2,47 m² |
| Loggiafläche: | ca. 6,65 m² |
| Etage: | 1. Etage / Haus 4 - 1. Obergeschoss |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Abstellräume: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Loggien: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen, Anlage |
| Beziehbar: | August 2025 |
| Eigentumsform: | Alleineigentum |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | gut |
| Lärmpegel: | Ruhelage |
| Erschließung: | vollerschlossen |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Baujahr: | 2025 |
| Ausrichtung: | Südosten |

Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gültig bis: | 03.02.2032 |
| HWB: | B 30,7 kWh/m²a |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv |
| Dachform: | Flachdach |
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller |
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Belüftung: | Gebläsekonvektor (fan coil), Kühlung |
| Ausblick: | Stadtblick, Grünblick |

| | |
|---|---|
| Balkon: | Südostbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung |
| Bad: | Badewanne, Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Parkplatz |
| Extras: | Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Grillstelle |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 257.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | 1,5 % zzgl USt und Barauslagen |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

# Weitere Fotos

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

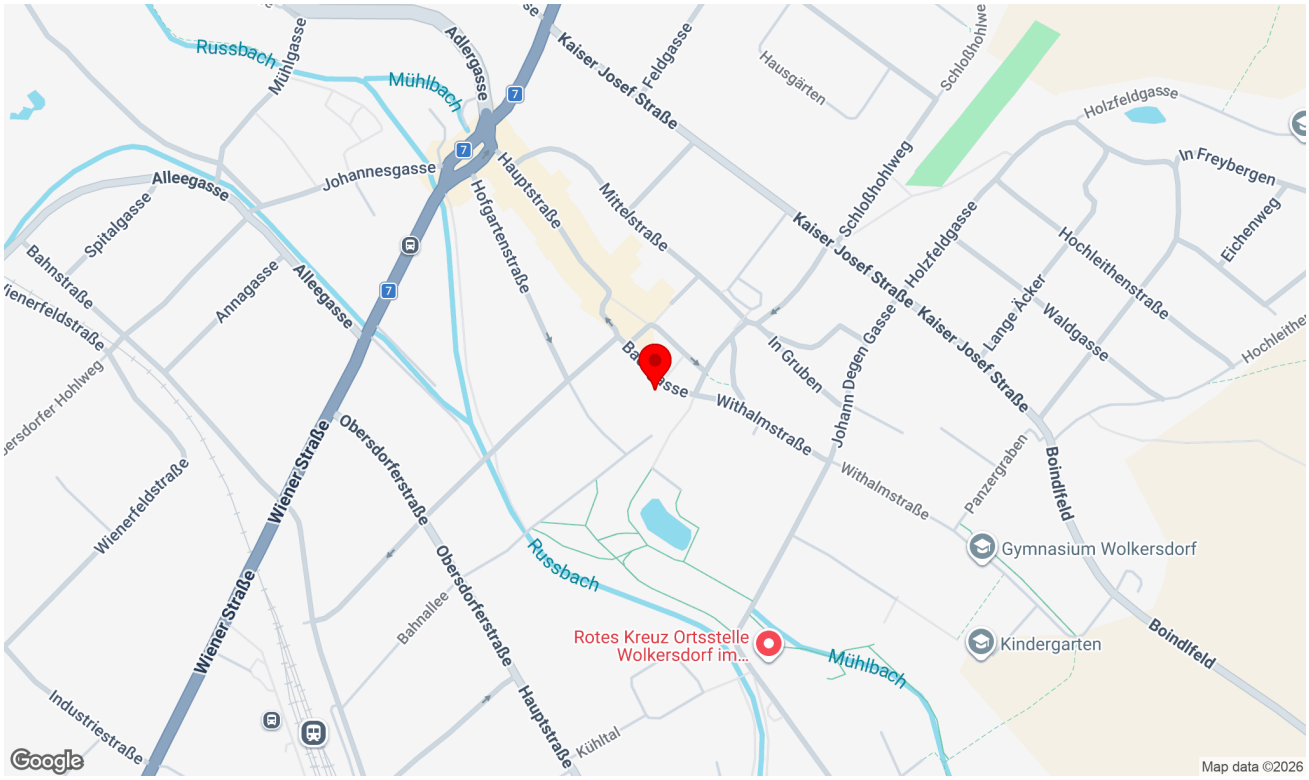
FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

Bachgasse 1/2/4.1, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 125 m |
| Apotheke | 225 m |
| Klinik | 175 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 225 m |
| Bäckerei | 75 m |
| Einkaufszentrum | 5.925 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 25 m |
| Autobahnanschluss | 1.500 m |
| Bahnhof | 625 m |

### Kinder & Schulen

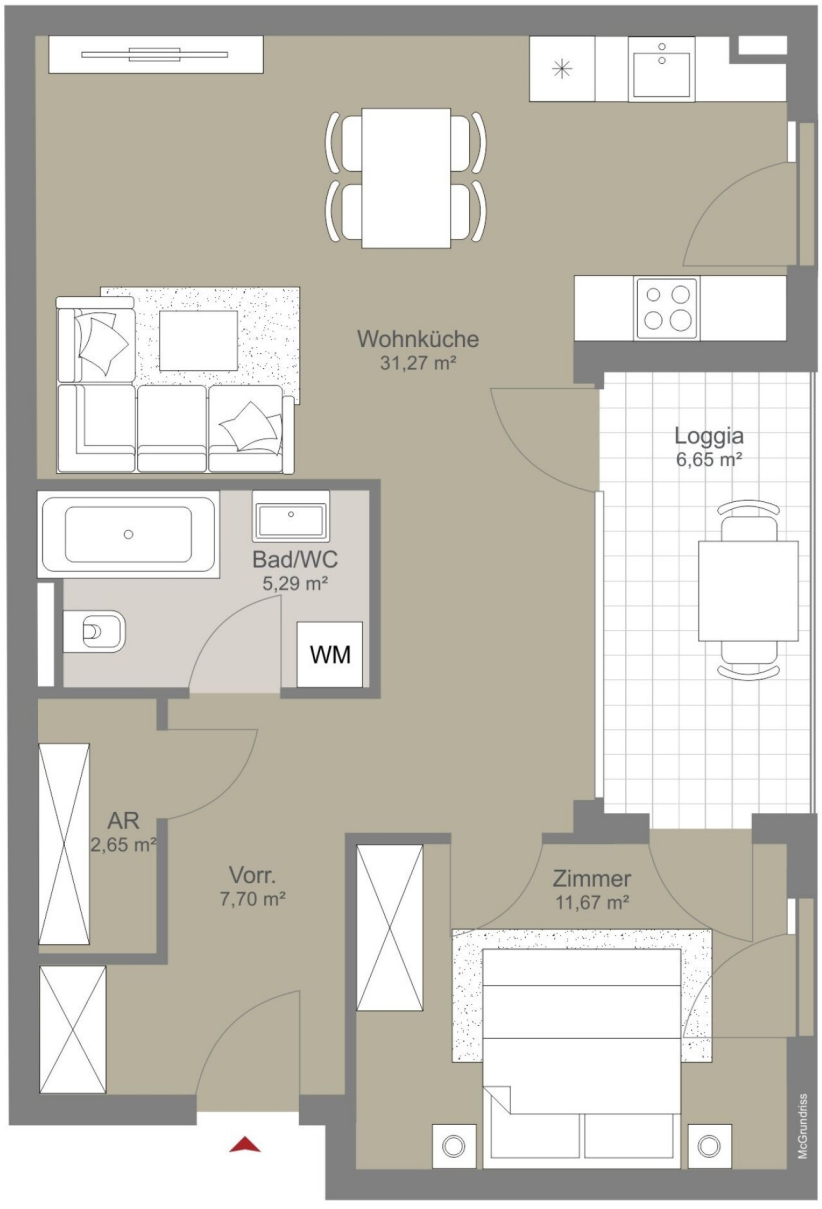
| | |
|---|---|
| Kindergarten | 250 m |
| Schule | 100 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Bank | 100 m |
| Geldautomat | 100 m |
| Post | 375 m |
| Polizei | 1.075 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne


Wohnküche
31,27 m²
Loggia
6,65 m²
Bad/WC
5,29 m²
WM
AR
2,65 m²
Vorr.
7,70 m²
Zimmer
11,67 m²
McGrundriss

Top 4.1

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at