

Exposé

Dachgeschosswohnung in Maria Ellend

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (110,54 m²) mit Terrasse & 2 Parkplätzen



Objekt-Nr. OM-431524

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **409.000 €**

Ansprechpartner:
Lubos Sklenar

Wienerstrasse 13
2402 Maria Ellend
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2007	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	110,54 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	397 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (110,54 m²) mit Terrasse & 2 Parkplätzen – 5 Min. zum Bahnhof – Privatverkauf

Kaufpreis: € 409.000

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (Top 5) mit 110,54 m² Wohnfläche laut Nutzwertgutachten, in Maria Ellend – nur 5 Gehminuten vom Bahnhof mit direkter Verbindung nach Wien entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines Hauses mit 5 Einheiten. Das Gebäude ist ein Bestandsobjekt, der Dachgeschossausbau erfolgte ca. 2006.

Raumaufteilung

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

2 separate Zimmer

Badezimmer

Separates WC

Vorraum

Terrasse (6,3 m²)

Kellerabteil (2,62 m²)

2 KFZ-Stellplätze

Ausstattung & Highlights

Einbauküche von DanKüchen inklusive

Sofa, Esstisch mit Stühlen sowie TV-Möbel verbleiben

Fernseher inkludiert

Miele Mikrowelle

AEG Waschmaschine

Miele Trockner

Klimaanlage mit Innengerät im offenen Küchen-/Wohnbereich

Eigene Gastherme (2024 erneuert)

Solide Rücklage der Eigentümergemeinschaft

Die Wohnung wird möbliert übergeben und ist sofort bezugsfertig.

Fenster und Bodenbeläge sind funktionstüchtig und dem Baujahr entsprechend gepflegt und weisen teilweise übliche altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Energiekennzahlen (Energieausweis 2023)

Heizwärmebedarf (HWB SK): 78,1 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,21

Energieklasse: C

Betriebskosten

Monatliche Betriebskosten inkl. Rücklage und Wasser: ca. € 397

Gas und Strom werden separat abgerechnet.

Lage & Vorteile

ruhige und angenehme Wohnlage

ausgezeichnete Erreichbarkeit:

Flughafen Schwechat ca. 10 Minuten mit dem Auto

Wien ca. 30 Minuten

Parndorf ca. 25 Minuten

Bratislava ca. 45 Minuten

5 Minuten zu Fuß zum Bahnhof, direkte Verbindung nach Wien und Flughafen Schwechat

Autobahn A4 5 Minuten mit dem Auto

Kontakt

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

0664 3971333

Ich spreche Deutsch, Englisch und Slowakisch.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche

Lage

3-Bedroom Top-Floor Apartment (110.54 m²) with Terrace & 2 Parking Spaces – 5 Minutes to Train – Private Sale

Asking Price: €409,000

For sale is a well-maintained top-floor apartment (Unit 5) offering 110.54 m² of officially registered living space, located in Maria Ellend – only 5 minutes walking distance to the train station with direct connection to Vienna.

The apartment is situated on the 2nd floor (no elevator) in a building with 5 units. The property is an existing building, with attic conversion completed around 2006.

Layout

Spacious living and dining area with open kitchen

2 separate bedrooms

Bathroom

Separate WC

Entrance hall

Terrace (6.3 m²)

Basement storage (2.62 m²)

2 private parking spaces

Features & Highlights

Fitted kitchen from Danküchen included

Sofa, dining table with chairs and TV cabinet remain

Television included

Miele microwave

AEG washing machine

Miele dryer

Air conditioning unit in the open kitchen/living area

Private gas boiler (replaced in 2024)

Solid building reserve fund

The apartment is sold fully furnished and ready to move in.

Windows and flooring are fully functional and well maintained in line with the building's age, showing normal signs of use.

Energy Performance (Energy Certificate 2023)

Heating demand (HWB SK): 78.1 kWh/m²a

Energy efficiency factor (fGEE): 1.21

Energy class: C

Operating Costs

Monthly operating costs including reserve fund and water: approx. €397

Gas and electricity billed separately.

Location & Advantages

quiet and pleasant residential area

excellent accessibility:

Schwechat Airport approx. 10 minutes by car

Vienna approx. 30 minutes

Parndorf approx. 25 minutes

Bratislava approx. 45 minutes

5 minutes on foot to the train station, direct line to Vienna and Vienna Airport

A4 motorway 5 minutes by car

Contact

Private sale – no agency commission.

For further information or to arrange a viewing:

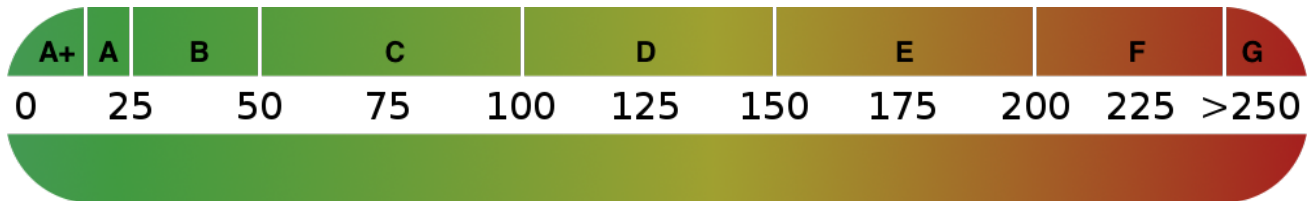
+43 664 3971333

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

