

Exposé

Erdgeschosswohnung in Großweikersdorf

**Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung [65 m²] | 130 m²
Eigengarten | Ruhelage | Neubau 2016 | Wärmepumpe**



Objekt-Nr. OM-441524

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **788 € + NK**

Ansprechpartner:
Manfred Walzer

Schmidapark
3701 Großweikersdorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2016	Mietsicherheit	2.997 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,27 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	202,51 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	94 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	172 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	39 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – mit Garten, Terrasse und viel Privatsphäre.

Diese hochwertige Neubauwohnung im Schmidapark verbindet modernes Wohnen mit ruhiger Grünlage und bester Infrastruktur – ideal für Paare oder kleine Familien.

Zur Vermietung gelangt eine moderne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoß einer gepflegten Neubauanlage (Baujahr 2016) in Großweikersdorf.

Auf ca. 65,27 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Das Herzstück ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche und direktem Zugang zur Terrasse und in den rund 130 m² großen Eigengarten. Die Wohnung sowie die gesamte Anlage befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein besonderes Highlight: Sowohl der Wohnbereich als auch beide Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Garten – ein Wohngefühl wie im eigenen Haus. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und viel Tageslicht.

Ein besonderer Vorteil: Für diese Wohnung ist kein Finanzierungsbeitrag erforderlich – im Gegensatz zu vielen Genossenschaftswohnungen entfällt somit ein oft hoher Einmalbetrag und der Einstieg ist deutlich unkomplizierter.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 65,27 m²
- 3 Zimmer (Wohnküche + 2 Schlafzimmer)
- Terrasse (ca. 14 m²) + Eigengarten (ca. 130 m²)
- moderne Einbauküche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (niedrige Heizkosten)
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- barrierefreier Zugang
- hochwertige Massivbauweise mit sehr guter Wärme- und Schalldämmung
- große Fensterflächen / lichtdurchflutete Räume
- Fahrradraum und Müllraum vorhanden
- überdachter PKW Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

MIETE

Nettomiete: € 788

Betriebskosten: € 172

Stellplatz: € 39

Heizung & Warmwasser: € 94

Gesamtmiete ohne Heizung: € 999

Gesamtmiete inkl. Heizung: € 1.093

Verfügbar ab: Juni / Juli 2026 (bzw. nach Vereinbarung)

BESICHTIGUNG

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage mit kurzer Vorstellung.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage im Schmidapark in Großweikersdorf, nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Hofer, Spar), Gastronomie, Sport- und Freizeitangebote (Sportplatz, Freibad, Fitnesscenter) sowie Kindergarten und Schulen sind bequem erreichbar.

Der Bahnhof (Franz-Josefs-Bahn) sowie Busverbindungen bieten eine gute Anbindung Richtung Wien und Hollabrunn – ideal für Pendler.

Die Umgebung mit der Schmieda sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungswert und macht die Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Garten-Terrasse



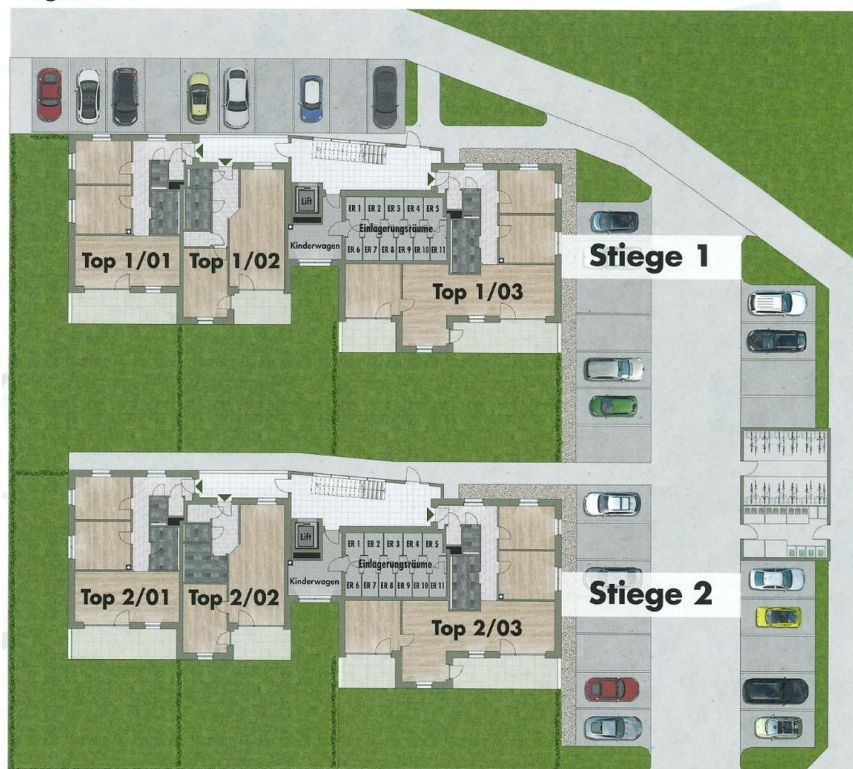
Grundriss

Exposé - Galerie



Bauteil

Erdgeschoss

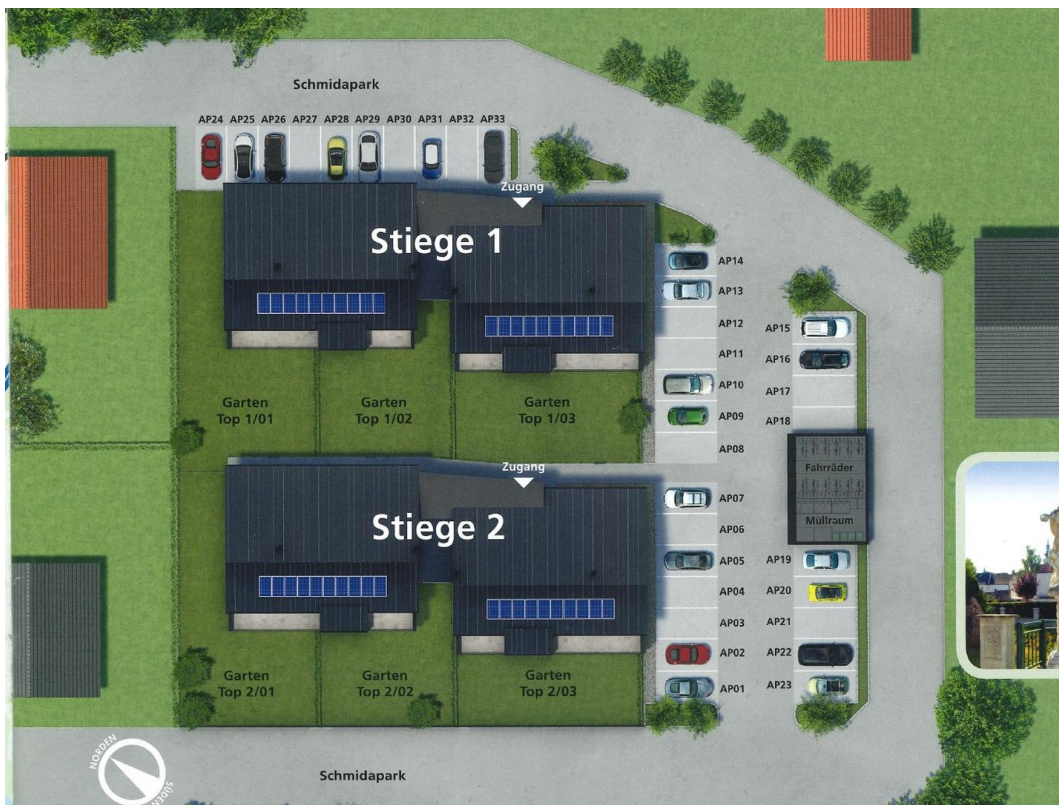


Erdgeschoßplan - TOP 2/01

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gesamtanlage

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel

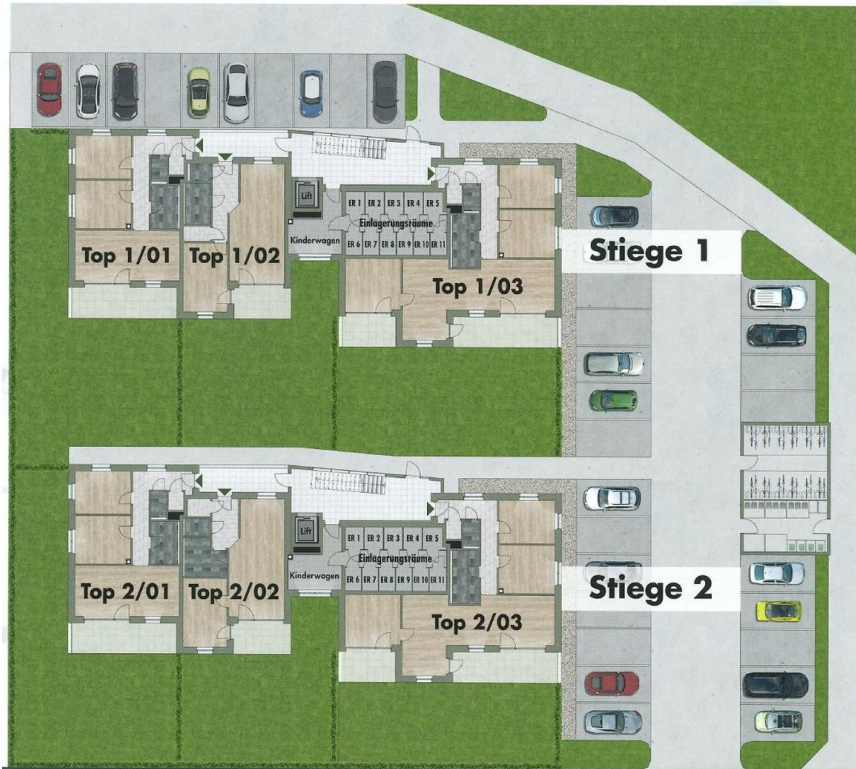
Exposé - Grundrisse



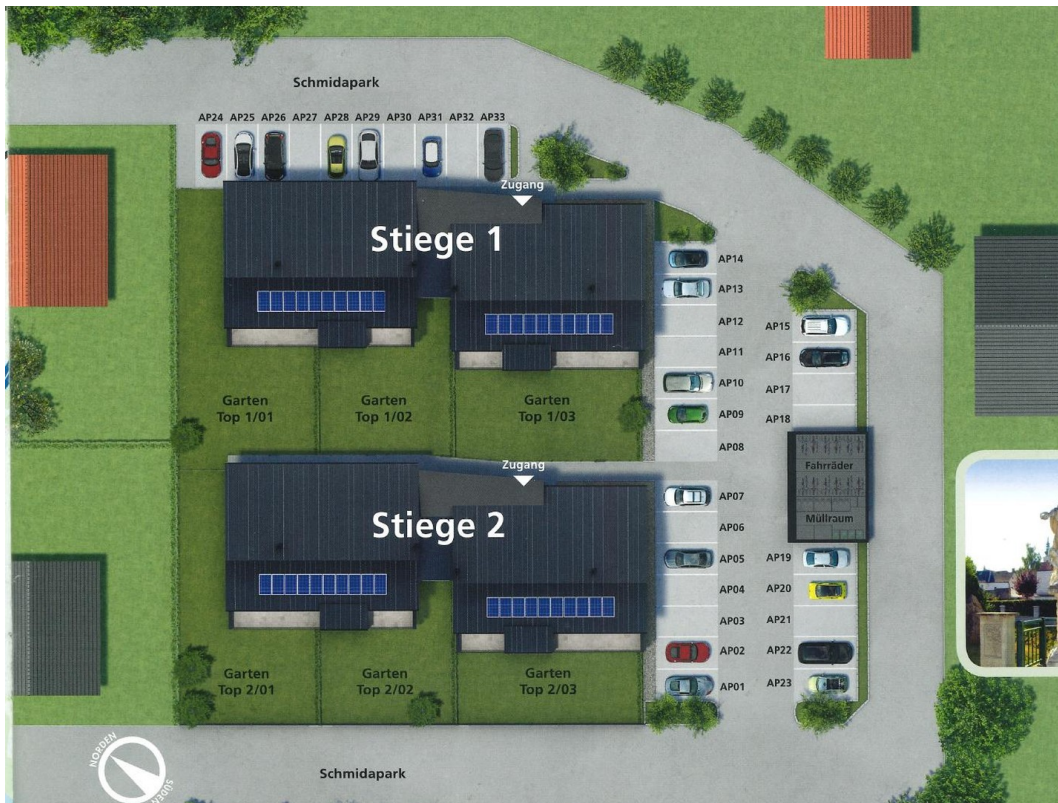
Wohnungsgrundriss

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Erdgeschoßplan Anlage Top 2/01



Lageplan