



# IHR INDIVIDUELLES IMMOBILIEN ANGEBOT

# MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSE UND STADTBlick IN NETTINGSDORF - PROVISIONSFREI

**ADRESSE:** 4053 NETTINGSDORF



## DETAILINFORMATIONEN

WOHNFLÄCHE	ca. 66,78 m <sup>2</sup>
ETAGE	2. Etage
ZIMMER	3
BÄDER	1
WCS	1
ABSTELLRÄUME	1
STELLPLÄTZE	2
TERRASSEN	1 = 9m <sup>2</sup>
NUTZUNGSART	Wohnen, Anlage
BEZIEHBAR	Herbst 2025
HEIZUNG	Fußbodenheizung
PERSONENLIFT	Ja
LAGEBEWERTUNG	gut
LÄRMPEGEL	geringe Beeinträchtigung



## KOSTEN

### KAUFPREIS

283.147,20 €

### BETRIEBSKOSTEN INKL. 0% UST

166,95 €

### PROVISION

Provision bezahlt der Abgeber.

# ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

**ADRESSE:** 4053 NETTINGSDORF

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Stadtblick in Nettingsdorf - PROVISIONSFREI

Zum Verkauf steht eine traumhafte ca. 66m<sup>2</sup> große Wohnung (2. Stock mit Lift) in einem exklusiven Neubauprojekt in Nettingsdorf/Ansfelden. Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine ruhige, uneinsichtige Lage mit unverbaubarem Blick auf eine Parkanlage sowie durch ihre wunderschöne Terrasse. Die Fertigstellung ist für das 3.-4. Quartal 2025 geplant – übergeben wird die Wohnung schlüsselfertig und provisionsfrei. Heizungskosten (Nahwärme Nettingsdorf) + Stromkosten kommen noch extra dazu. Geheizt wird mittels Fernwärme über eine Fußbodenheizung. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar – ein Lift verbindet alle anderen Etagen im Haus. Zur Standardausstattung zählen unter anderem elektrische Raffstores mit Funkhandsender, ein Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet sowie TV-Anbindung über Liwest. Helle, lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet. Tiefgaragenplätze sowie zusätzliche Stellplätze (Carport und Freiparkplätze) stehen zur Verfügung.

Parkplätze (Aufpreis):

- Tiefgaragenstellplatz: **20.000 €** (1 Stk verpflichtend pro Wohneinheit)
- Carportstellplatz: **17.500 €**
- Freiparkplatz: **5.500 €**

### Raumaufteilung

Vorraum - Abstellraum - Wohnküche - Badezimmer - getrenntes WC – Schlafzimmer - Kinderzimmer – Terrasse

### Lage

Das Projekt befindet sich in einer grünen, ruhigen Umgebung in Nettingsdorf/Ansfelden mit idealer Infrastruktur für Familien und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Haid Center), Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Motorikpark oder das Erlebnisbad Haid sind in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bahnhof Nettingsdorf, Busverbindungen sowie die Autobahnknoten A1 & A7 befinden sich in der Nähe. Der künftige Ausbau der Straßenbahn sorgt für zusätzliche Mobilität.

### Sie haben Interesse?

Ansehen lohnt sich – wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 386 26 80 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

### Rechtliche Informationen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber

ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer **VOLLSTÄNDIGEN DATEN** (Name, Anschrift, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Tippfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# WEITERE FOTOS

ADRESSE: 4053 NETTINGSDORF





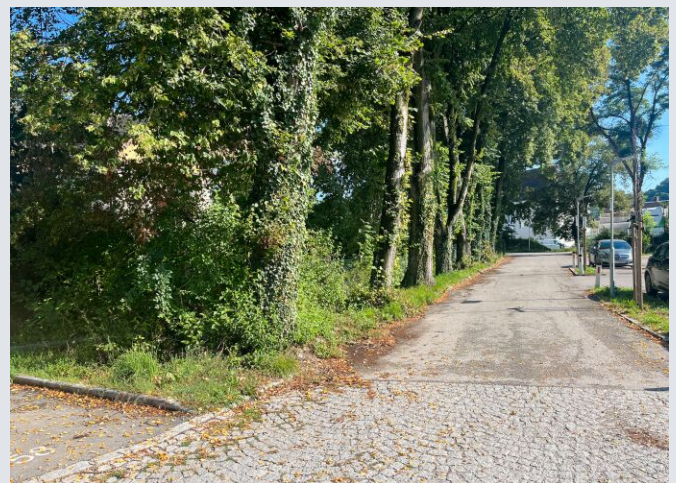
# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4053 NETTINGSDORF



# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4053 NETTINGSDORF





# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4053 NETTINGSDORF





# WEITERE FOTOS

**ADRESSE:** 4053 NETTINGSDORF





# WEITERE FOTOS

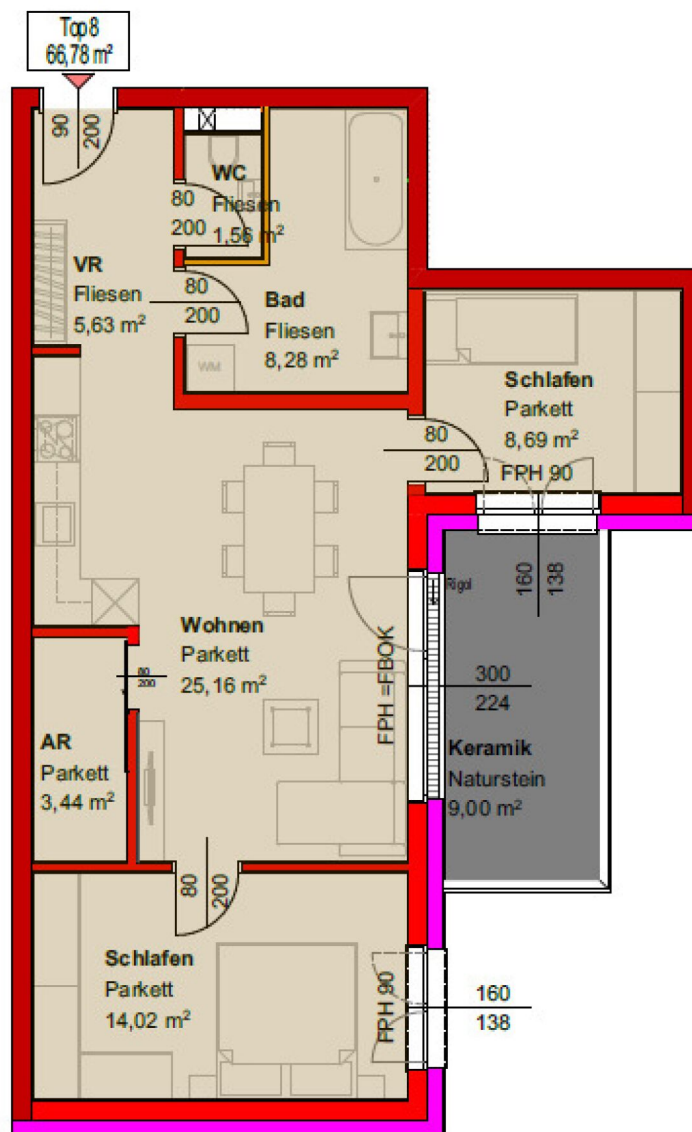
**ADRESSE:** 4053 NETTINGSDORF



# WEITERE PLÄNE

ADRESSE: 4053 NETTINGSDORF

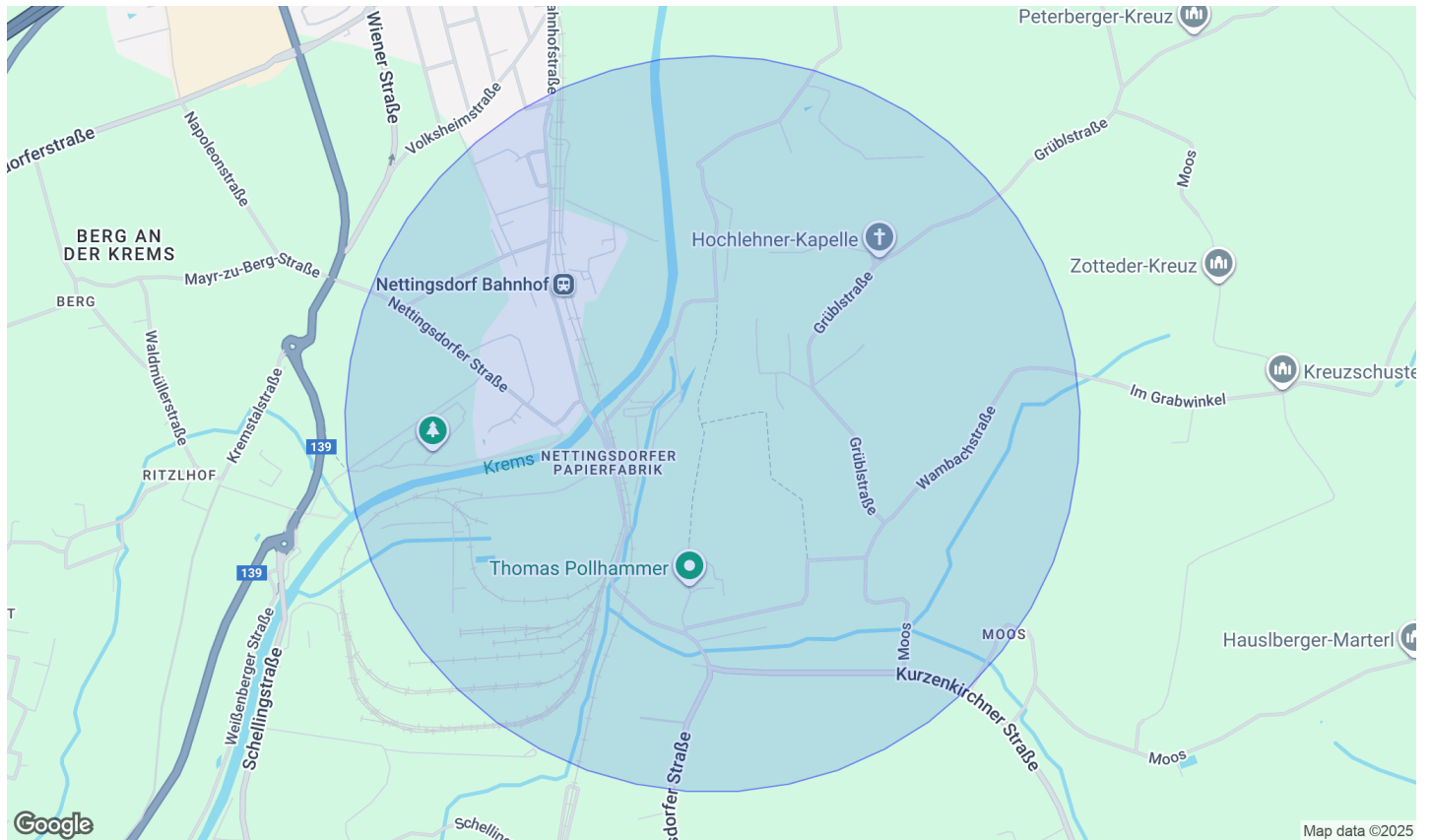
## TOP 8





# LAGE

**ADRESSE: 4053 NETTINGSDORF**



## INFRASTRUKTUR / ENTFERNUNGEN (POIS)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	5.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	3.500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	4.000 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m
Flughafen	7.500 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	1.000 m
Universität	9.500 m

### Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	1.500 m
Post	2.500 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap