



## Fußballfeld!

3400 Maria Gugging, Österreich

Nähe: I.S.T. Austria



### Eckdaten Objektnummer 865

**Wohnfläche:** ca. 87 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 3 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Küche, Bad

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Beziehbar:** nach Vereinbarung

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2021

**Heizung:** Fußbodenheizung, Zentralheizung

**Stockwerk:** EG / Erdgeschoss

**Lift:** Personenaufzug

**Zustand:** neuwertig

**Zimmer:** 3

**Garten:** 1 (ca. 135 m<sup>2</sup>)

**Terrasse:** 1 (ca. 24 m<sup>2</sup>)

**Stellplätze:** 2

**Bad:** 1

**WC:** 1

### Ihr Ansprechpartner:



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

**Mobil:** +43 664 22 98 981

**Telefon:** +43 2243 214 06

**Fax:** +43 2243 214 06 10

**E-Mail:** d.deutsch@remax-magic.at



## Detailbeschreibung

Fast so groß wie ein Fußballfeld ist dieser Garten – naja zumindest so groß wie ein Volleyballfeld. Aber auch wenn Sie kein Fan von Ballspielen sind – dieser Garten ist jedenfalls ein Traum – ca. 135 m<sup>2</sup> soweit das Auge reicht. Das macht Ihnen keiner so schnell in Klosterneuburg nach :-)

Die Wohnung selbst, unweit der IST in Maria Gugging kann sich auch blicken lassen, nigel-nagel-neu.

Super angelegt führen alle Wohnräume in den Garten, jedes Zimmer hat einen eigenen Ausgang. Im großen Wohnzimmer gleich rechts eine Küchenzeile, die nichts vermissen lässt, modern und gleichzeitig anspruchsvoll. Immerhin über 32 m<sup>2</sup> groß, die angrenzende Terrasse im Garten lässt den Wohnraum nochmals größer erscheinen. Der darüber liegende Balkon spendet wertvollen Schatten, im Rest des Gartens sind für Sonnenanbeter genügend Plätzchen zu finden.

Die zwei angrenzenden Zimmer auch von einer schönen Größe, eines etwas über 17 m<sup>2</sup>, das andere auch über 15 m<sup>2</sup> - und wie schon erwähnt, hat jeder seinen eigenen Ausgang in den Garten.

Sie entscheiden über ein Bad in der Wanne oder eine schnelle Dusche, beides steht für Sie bereit. Das WC ist separat, der eigene Abstellraum immer sehr willkommen.

In der Nacht gewähren Ihnen die Außen Rollos einen erholsamen Schlaf, niemand kann Sie dabei stören, selbst lästige Gelsen oder sonstiges Gefleuch werden durch den vorhandenen Insektenschutz abgehalten.

Fein sind auch die zwei Parkplätze vor der eigenen Türe, der Großeinkauf ist daher schnell Zuhause untergebracht.

Apropos Einkauf, einen Supermarkt erreichen Sie locker zu Fuß, die Bushaltestelle ist ebenfalls mit nur ein paar Schritten erreichbar. Von hier fährt der Bus bis nach Heiligenstadt zur U-Bahn, also ein Auto ist hier nicht zwingend notwendig. Schule und Kindergarten sind ebenfalls gut mit dem Bus erreichbar, in die Natur geht's gleich Direttissima durch die Felder.

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, dann kann der Sommer kommen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Ausstattung

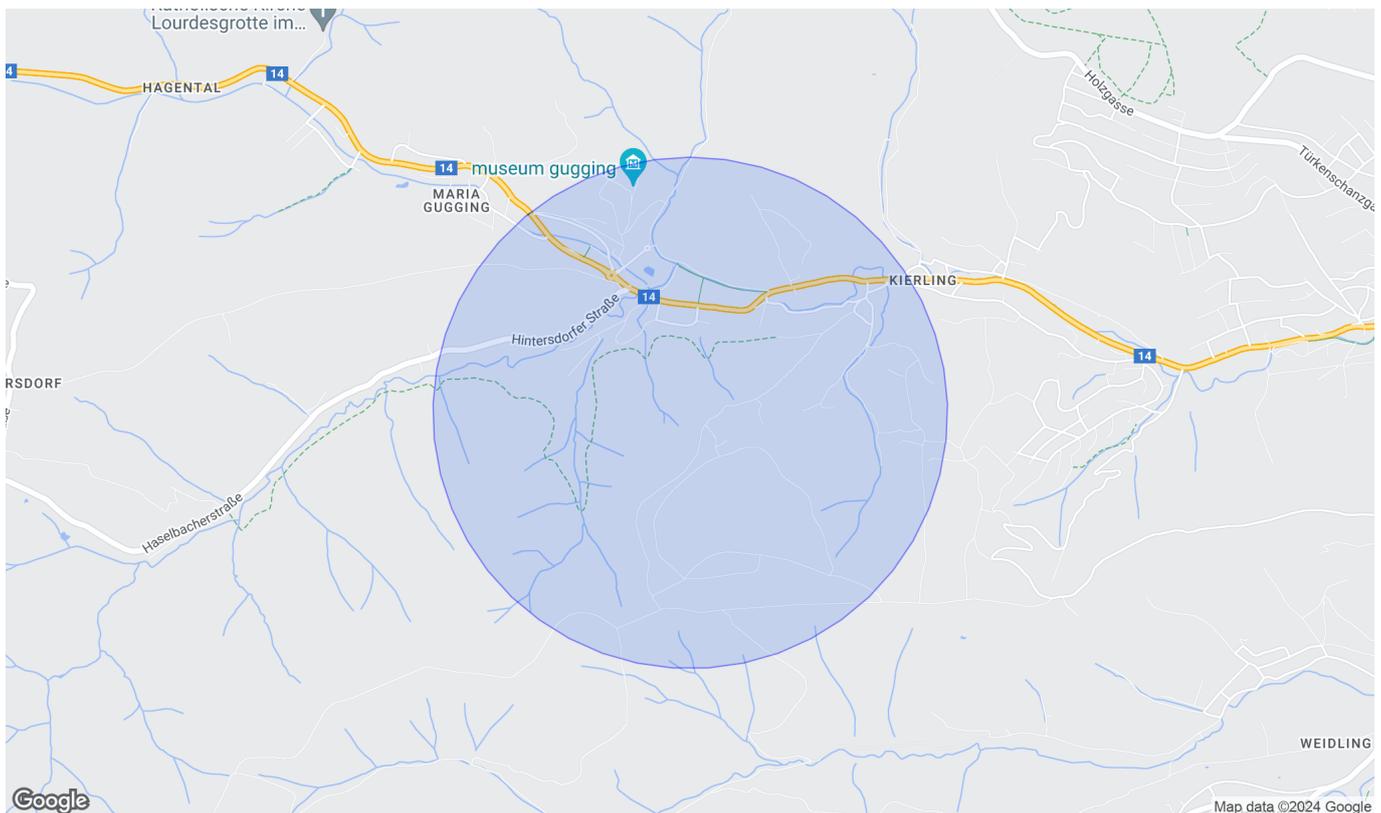
Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Badewanne, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Nordwestbalkon / -terrasse, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Toilette, Rollläden, Kunststofffenster, Grünblick



## Lage

I.S.T. Austria

3400 Maria Gugging



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Krankenhaus	5.500 m
Klinik	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	4.000 m
Einkaufszentrum	9.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	9.000 m
Autobahnanschluss	6.500 m
Bahnhof	4.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m

### Sonstige

Bank	4.000 m
Geldautomat	4.000 m
Post	2.000 m
Polizei	4.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



**RE/MAX<sup>®</sup> Magic**

