PROPERTY EXPOSÉ



MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE @EN · APARTMENT

Sehr gut gelegene Eigentumswohnung

159.616 €	49 m²	2	2019
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	ROOMS	YEAR BUILT

DESCRIPTION

Sehr gut gelegene Eigentumswohnung

159.616 €
FOR SALE

Living/usable area	49 m²	Property type	Apartment
Rooms	2	Offer	For sale
Bathrooms	1	Property ID	O2100167599
Year built	2019		

Hier präsentieren wir Ihnen eine attraktive Eigentumswohnung, die sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignet. Diese Wohnung bietet nicht nur eine komfortable Wohnatmosphäre, sondern auch eine hervorragende Lage mit vielen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

- **Lage**: Die Wohnung befindet sich etwa 25 Minuten mit dem Auto von Wien entfernt, was sie zu einer perfekten Wahl für Pendler macht. Die Region zeichnet sich durch ihre ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur aus.

Details zur Wohnung

- **Zimmeranzahl**: 2 Zimmer
- Bad und WC zusammen mit 4,90 m²
- Balkon mit 6,5 m²
- Wohnfläche 49,50 m²
- **Lift**: Die Wohnung ist bequem mit einem Lift erreichbar, was besonders vorteilhaft für Familien oder ältere Menschen ist.
- Parkplatz im Freien mit 12,5 m²
- Lager mit 1,5 m²

Umgebung und Infrastruktur

- **Nahversorger**: In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, die für die alltäglichen Besorgungen notwendig sind.
- **Schulen & Kindergarten**: Mehrere Schulen und ein Kindergarten befinden sich in der Nähe, was die Wohnung besonders attraktiv für Familien macht.
- **Erholungsgebiete**: Die Umgebung bietet zahlreiche Erholungsgebiete, darunter waldreiche Hänge und Sportmöglichkeiten. Ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Freizeitmöglichkeiten

- **Neusiedlersee**: Der Neusiedlersee ist nur ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt und lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein, wie Schwimmen, Segeln oder Radfahren.
- **Thermalbad**: In der Region gibt es auch ein Thermalbad, das Entspannung und Wellness für die Bewohner bietet.

Beispiel für die Nutzung

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen in dieser gemütlichen Eigentumswohnung und genießen jeden Morgen den Blick auf die schöne Natur. Nach einem kurzen Weg zum Kindergarten bringen Sie Ihre Kinder zur Schule. Anschließend können Sie mit dem Auto in nur 10 Minuten zum Neusiedlersee fahren, um dort einen entspannten Tag am Wasser zu verbringen. Abends können Sie in einem der nahegelegenen Restaurants oder im Thermalbad entspannen.

Fazit

Diese Eigentumswohnung bietet eine hervorragende Kombination aus guter Anbindung an Wien, einer naturnahen Umgebung und umfassenden Freizeitmöglichkeiten. Ob für Sie selbst oder als Investition, diese Wohnung könnte die perfekte Wahl sein. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieses Objekts persönlich zu überzeugen!

Kaufpreis VB 159.616,– Euro

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten inkl. Verwaltung & USt € 108,68
- Heizkosten und Stromkosten nach Verbrauch

Nebenkosten

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- Provision 3 % + 20 % UST

- 1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsverfasser - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann
unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Gut gelegen

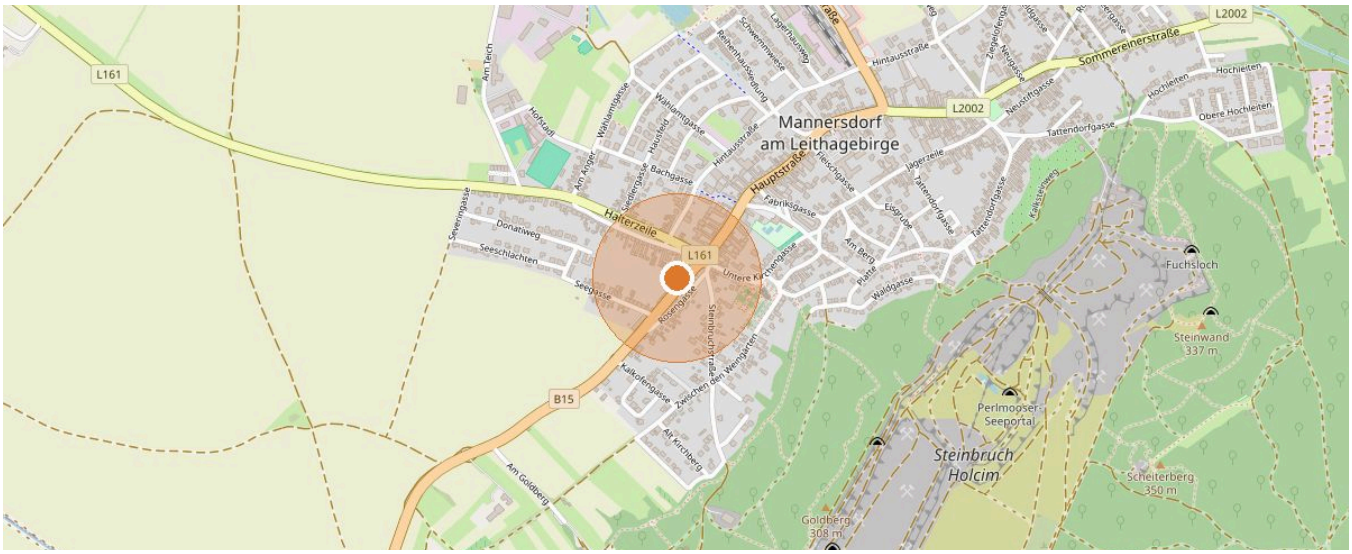
FEATURES

- Panoramic View
- Elevator
- Fully developed
- New Building
- Partial basement

FURTHER DETAILS

Heating Type	**Central heating**
Floor	**1**
District	**Bruck/Leitha**
Location Quality	**Mannersdorf am Leithagebirge**
Monthly Service Charges	**98,80 €**
Operational Service Charges excl. VAT	**98,80 €**
Monthly Costs excl. VAT	**98,80 €**
Buyer's Commission	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Prices Remark	**Negotiable**
Living Area	**49,5 m²**
Total Area	**49,88 m²**
Storage Area	**1,5 m²**
Balcony Space	**6,5 m²**
Number of Car Spaces	**1**
Flooring	**Laminate**
Bath Features	**Bathtub, Window**
Kitchen	**Complete**
Window Type	**Plastic**
Doors	**Plastic**
Washing Machine Connection	**Yes**
Separate WC	**1**
Condition	**As new**

LOCATION & YOUR CONTACT



2452 Mannersdorf am Leithagebirge · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Josef Fuhrmann

Mobile: +43 664 43 32 283

Email: j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100167599 · As of 19.11.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.