

**Wien um die Ecke, Wiener Neudorf im Herzen - 3 Zimmer
Wohnung inkl. Loggia**



Objektnummer: 8014/265

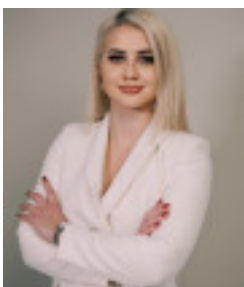
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,98 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	105,75 €
Heizkosten:	126,04 €
USt.:	31,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien





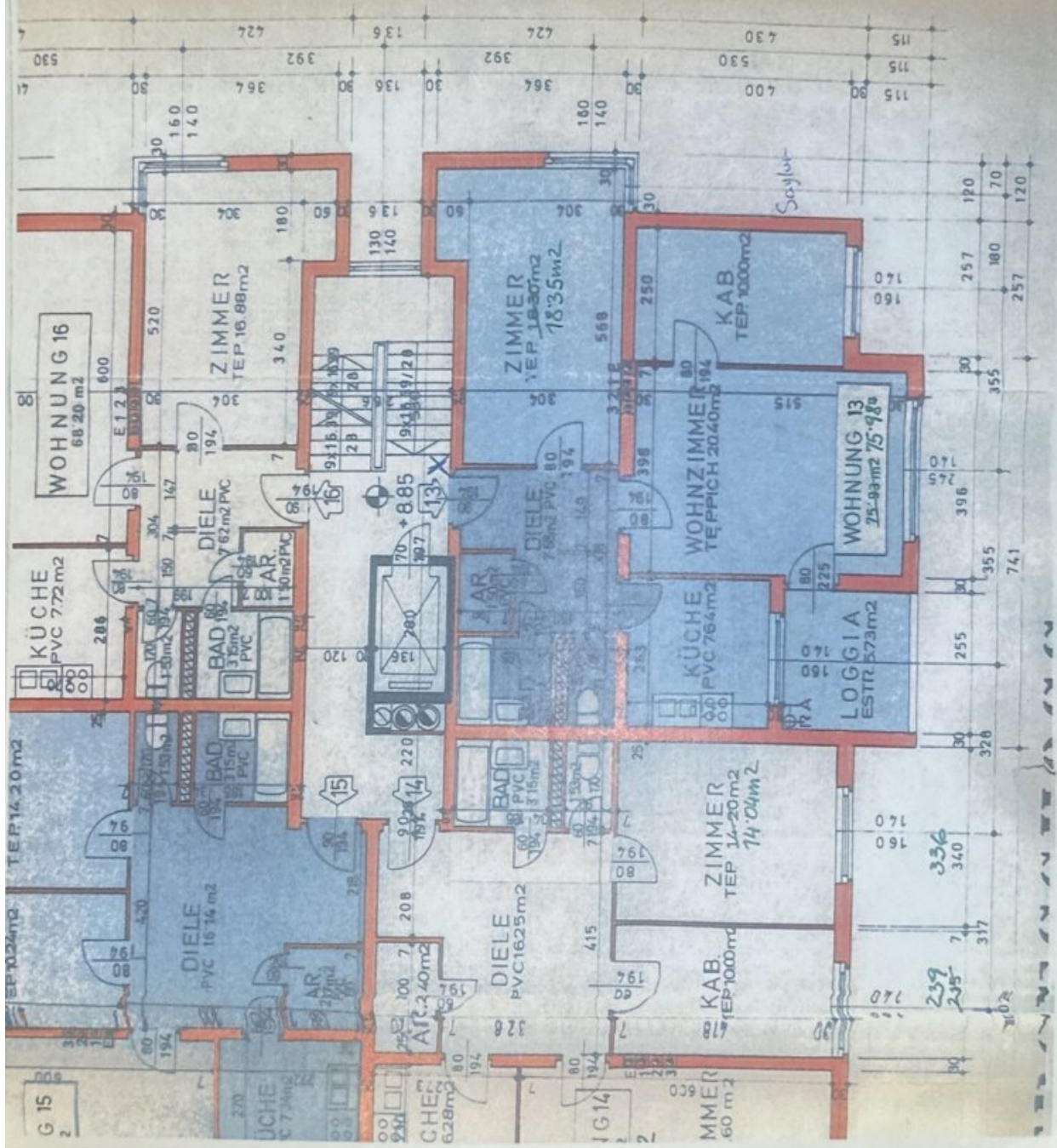




WOHN

WI
SCH
GST NR 7
DER KAT

3-7 OEB
DAC



Objektbeschreibung

Warum diese Wohnung?

- **Guter Grundriss:** Perfekt aufgeteilt mit großem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, geschlossener Loggia und Abstellraum.
- **Toplage:** Nähe zu Wien, Bahnhof Wiener Neudorf und alles, was das Leben angenehm macht.
- **Modernisiert:** Baujahr 1974, umfassende Sanierung des Gebäudes 2014 – heute top in Schuss.
- **Besonderes Extra:** Eine hochwertige, neuwertige Küche, die Sie übernehmen können!

Das erwartet Sie:

Wohnfläche: ca. 75,98 m², clever geschnitten und lichtdurchflutet.

Loggia: Geschlossen (5,73 m²) – ideal als Homeoffice, Leseecke oder für Pflanzenliebhaber.

Wohnzimmer: Großzügig, hell und gemütlich – hier genießen Sie den Feierabend mit Blick auf die Grünanlagen.

Küche: Ein Traum für Hobbyköche: modern, stilvoll und bereit für kulinarische Abenteuer.

Schlafzimmer: Zwei Räume für Ruhe, Inspiration und Erholung.

Abstellraum: Praktisch – perfekt für Stauraum oder Vorräte.

Badezimmer & WC: Praktisch getrennt, zeitlos gestaltet.

Vorraum: Großzügig, einladend und mit viel Platz für Garderobe und Stauraum.

Rund um Ihr neues Zuhause:

Die Wohnhausanlage ist perfekt für alle, die etwas mehr möchten:

- Grünflächen: Genug Platz für Freizeit und Entspannung.
- Spielplatz: Paradies für Kinder.
- Fahrradabstellplatz: Für umweltfreundliche Mobilität.

Die Nähe zu Wien und die exzellente Infrastruktur machen diese Wohnung besonders attraktiv:

- Bahnhof Wiener Neudorf in Gehweite
- Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Stockwerk: 3. Stock mit Lift
- Heizung: Gas
- Baujahr: 1976, Sanierung 2014
- Extras: Abstellraum, hochwertige Einbauküche, geschlossene Loggia

offenes Sanierungsdarlehen per 31.12.2024: 10.574,40 € (vorzeitige Tilgung möglich - Laufzeitende 2035)

Leben und Wohnen auf hohem Niveau:

Diese Wohnung kombiniert modernes Design, helle Räume und eine ideale Lage zu einem Angebot, das Sie nicht verpassen dürfen. Ob als Zuhause für die Familie, Paare oder Pendler – hier finden Sie Lebensqualität, die überzeugt.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap