

## **vermietete 3-Zimmer-Wohnung, Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 310695**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 2351 Wiener Neudorf         |
| Baujahr:                      | 1985                        |
| Zustand:                      | Voll_saniert                |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 92,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Keller:                       | 4,00 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 46,82 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,37               |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                |

## Ihr Ansprechpartner



### Julia Handler, MBA

Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 699 12031112  
H +43 699 12031112

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Vorraum       | 16.38m <sup>2</sup>       |
| WC            | 1.79m <sup>2</sup>        |
| BAD           | 5.27m <sup>2</sup>        |
| AR            | 1.87m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche     | 29.42m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 1      | 14.84m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2      | 13.47m <sup>2</sup>       |
| Loggia        | 6.99m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>90.03m<sup>2</sup></b> |

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine TOP sanierte Wohnung, die bereits vermietet ist?!?

Sie sind auf der Suche nach einer TOP Rendite?

Sie suchen einen guten Grundriss und zentral begehbare Räumlichkeiten?!?

Sie suchen überschaubare Heizkosten?

Sie suchen eine Wohnung zu einem akzeptablen Preis und TOP Parameter?!?

Dann sind Sie hier absolut richtig und soeben fündig geworden, denn diese 3-Zimmer-Wohnung vereint alle diese Attribute zu einem TOP PREIS LEISTUNGSVERHÄLTNIS und ist bereits vermietet!

Zögern Sie also nicht und rufen mich einfach unter 06764822670 für einen unverbindlichen Besichtigungstermin an. Gerne stelle ich Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vor.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap