

**Familienfreundliche 3-Zimmer Wohnung mit Loggia |  
Garagenparkplatz inkludiert**



**Objektnummer: 1946**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reisenbauer-Ring
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,37 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,83 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 54,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.272,87 €
Betriebskosten:	149,34 €
Heizkosten:	124,81 €
USt.:	45,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**





**BADURA**  
IMMOBILIEN



**BADURA**  
IMMOBILIEN



**BADURA**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer-Wohnung am Reisenbauer Ring die, z.B. jungen Familien, den idealen Start ins Eigenheim bietet. Sie befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1982 und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Alle Zimmer sind zentral begehbar, was für ein harmonisches und flexibles Familienleben sorgt. Mit einer Wohnnutzfläche von 76 m<sup>2</sup> inklusive einer ostseitigen Loggia genießen Sie hier ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren modernisiert und bietet guten Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind das komplett sanierte Badezimmer und WC, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäranlagen sowie einer Badewanne mit Türeinstieg. In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme – ideal für gemütliche Stunden mit der Familie.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung, das ausreichend Platz bietet.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme und wird über die HV abgerechnet.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung, sodass der Alltag unkompliziert gestaltet werden kann. Dank der Buslinie 214 sind sowohl das Zentrum Mödling als auch Wiener Neudorf bequem erreichbar.

Diese Wohnung bietet den perfekten Rahmen für Ihr neues Familienglück – überzeugen Sie sich selbst.

### DAS SCHLÜSSELBRETT

- 3 Zimmer
- NFL.: ca. 76m<sup>2</sup>
- Verbaute Loggia
- Garagenparkplatz

- Kunststoff-Fenster
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil, Abstellraum
- Zentral begehbarer Zimmer
- Modernes Bad, WM Anschluss

**Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.**

## **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

**Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m  
Schule <750m  
Universität <9.250m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap