

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



 **BADURA**
IMMOBILIEN

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 ²
Nutzfläche:	76,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,83 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	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



BADURA
IMMOBILIEN



BADURA
IMMOBILIEN



BADURA
IMMOBILIEN



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 m² 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. 76m²
- 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