

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – charmant, gepflegt
& zentral**



Objektnummer: 310836

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	57,66 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	149,14 €
USt.:	14,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



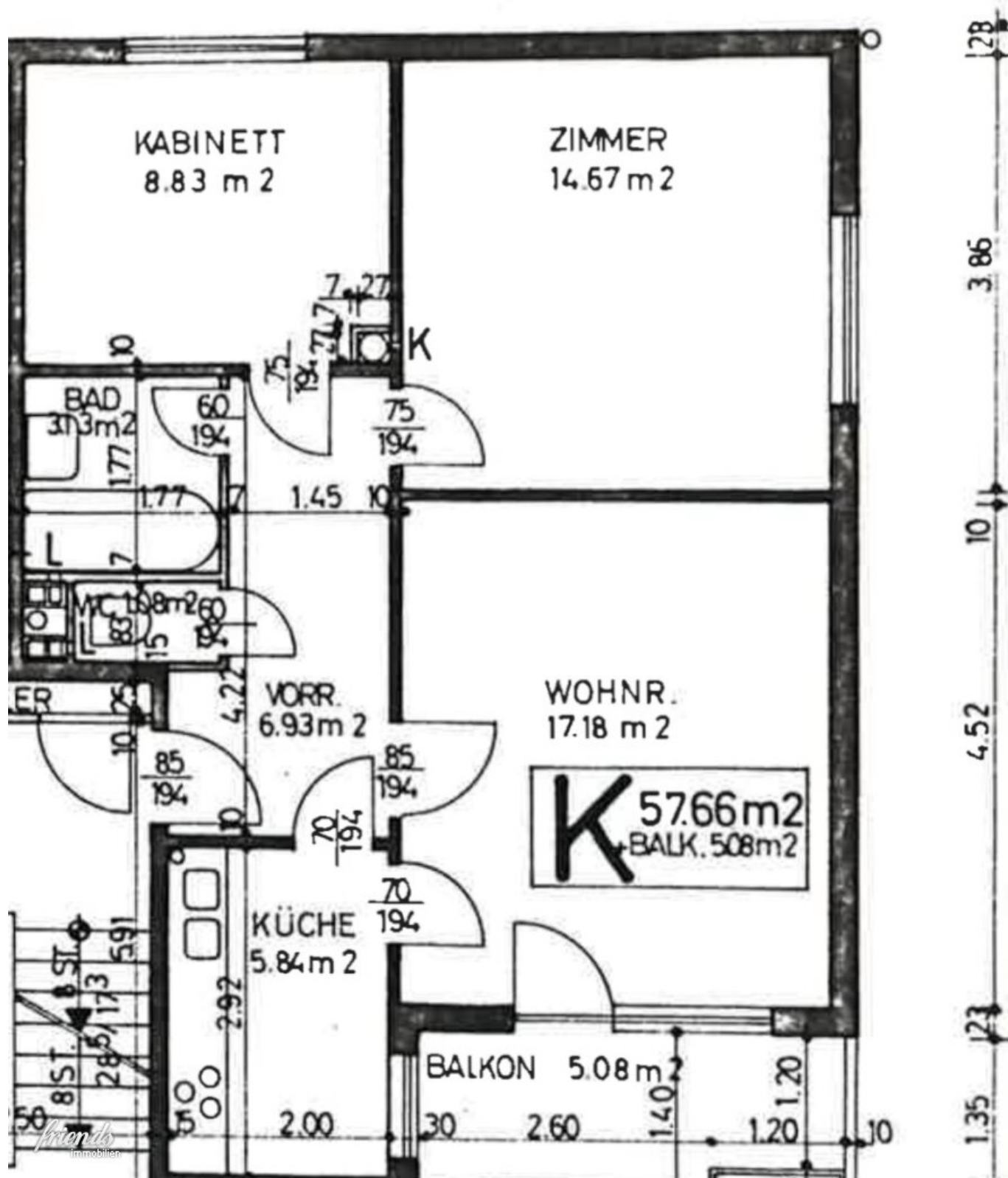
Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien









Objektbeschreibung

Sie suchen eine helle, gepflegte Wohnung mit hervorragender Infrastruktur und guter Anbindung?

Dann ist dieses Objekt in Wiener Neudorf genau das Richtige für Sie!

Eckdaten auf einen Blick

- Vorzimmer (zentral begehbar)
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Separate, moderne Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Kabinett (ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice)
- Separates WC
- Kellerabteil
- Balkon (ca. 5 m²)

Ein Zuhause mit Charakter

Die Wohnung empfängt Sie mit einem zentral gelegenen Vorraum, von dem aus alle Räume direkt begehbar sind – keine Durchgangszimmer!

Das **Wohnzimmer** beeindruckt mit Helligkeit und angenehmer Raumtiefe.

Die **Küche** ist separat begehbar, mit Fenster und ausreichend Platz für kulinarische Kreativität.

Das **Schlafzimmer** bietet eine angenehme Größe und eignet sich ideal für entspannte Nächte.

Das **zusätzliche Kabinett** kann flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Das **Badezimmer** ist sehr gepflegt und mit Dusche sowie Waschmaschinenanschluss

ausgestattet.

Ein **separates WC** erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Der **Balkon** (ca. 5 m²) ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke – ideal, um Sonne zu tanken oder den Feierabend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Komfort trifft Alltagstauglichkeit

- **Lift im Halbstock** – bequem erreichbar
- **Außenjalousien** – effektiver Hitzeschutz & mehr Privatsphäre
- **Heizkosten** derzeit: € 109,26
- **Warmwasserkosten:** € 65,–

Lage & Infrastruktur

Diese Wohnlage vereint **zentrale Anbindung** mit hoher Lebensqualität.

Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in Gehweite:

- Supermarkt (BILLA)
- Apotheke
- Ärzte
- Schulen
- Kindergarten

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Badner Bahn** – nur 3 Gehminuten entfernt
- **Buslinien** Richtung Wien, Mödling, Baden
- **Nur 25 Minuten** in die Wiener Innenstadt

Mit dem Auto:

- A2, A21 und S1 in wenigen Minuten erreichbar
- **Shopping City Süd (SCS)**: ca. 5 Fahrminuten entfernt

Für Sport- & Naturliebhaber:

Der **Anninger**, der **Mödlingbach** sowie zahlreiche **Parkanlagen in Wiener Neudorf** laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlicher Betätigung ein.

Fazit: Einziehen & Wohlfühlen

Diese Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, viel Helligkeit, und eine Lage, die alle Stücke spielt.

Ideal für Paare, Singles oder Jungfamilien – eine rundum attraktive Immobilie!

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

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 <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <5.250m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap