

**Ihr Rückzugsort im Speckgürtel Wiens: Einfamilienhaus
mit Garten und Terrasse in Wiener Neudorf.**



Objektnummer: 7419/197

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	546,00 m²
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 212,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

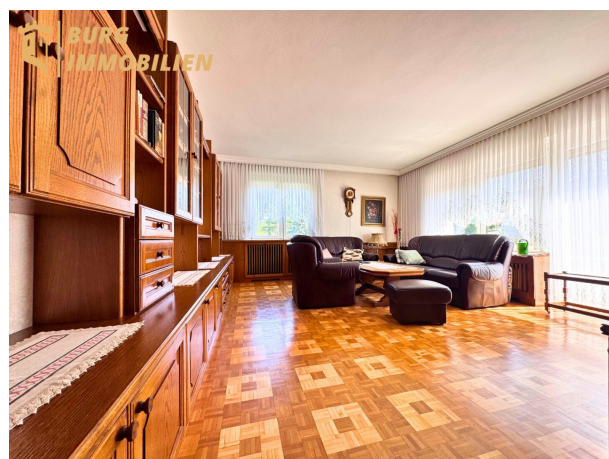
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

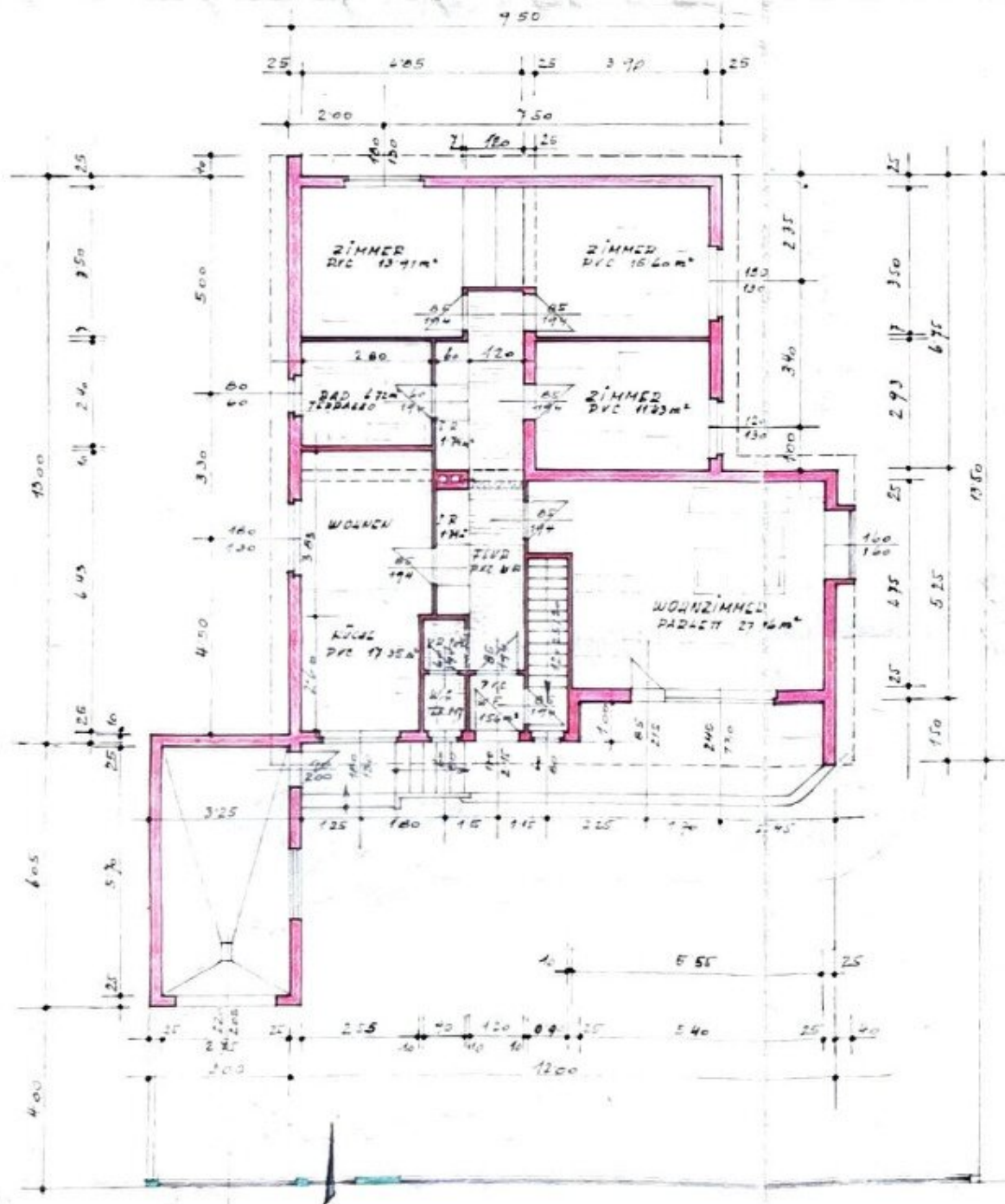
BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188



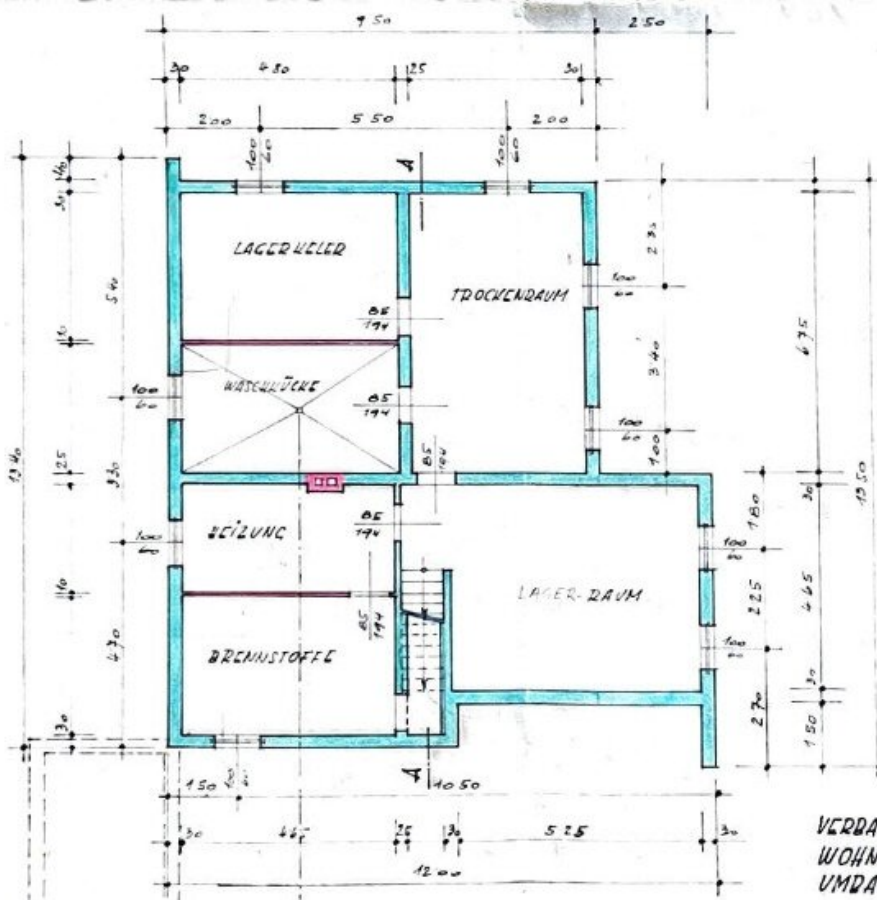




ERDGESCHOSS



KELLERGEHOSS



VERBAUTE FLÄCHE m. GARAGE : 153.95 m²
 WOHNNUTZFLÄCHE : 110.66 m²
 UMDAUTER RAUM : ~ 735.00 m³

Objektbeschreibung

In absolut ruhiger Wohnlage von Wiener Neudorf befindet sich dieses **gepflegtes und unterkellertes Einfamilienhaus** mit großzügigem Garten. Dieses Einfamilienhaus bietet ca. **110 m² Wohnfläche auf einer Ebene**, einen sonnigen **Südgarten mit Terrasse**, eine **Garage mit zusätzlichem Stellplatz** und eine **durchdachte Raumaufteilung** - ideal für Familien, die stadtnah im Grünen wohnen möchten.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung:

EG:

- **Großes Wohnzimmer** mit Zugang zur **Südterrasse**
- **große Wohnküche** mit Essbereich
- **3 Zimmer**: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleide/Büro (flexibel nutzbar)
- **Badezimmer** mit Dusche, Bidet und WM-Anschluss (Badewannenanschluss vorbereitet)
- **Separates WC**
- Zentraler **Flur**, über den alle Räume begehbar sind
- **Zugang zum Keller**

Keller (vollunterkellert, mit Gartenzugang):

- **Stüberl/Hobbyraum, Wirtschaftsraum** mit zusätzlichem WM-Anschluss,
- **Dusche + WC, Heizraum mit Öltanklager, Werkstatt**,
- **Zwei Abstellräume**, davon einer mit eigenem **Außenzugang zum Garten**
- **Langer Flur**

Besonderheiten

- Traumhaft großer Garten mit viel Platz für Kinder, Gemüsebeet oder Pool
- Großzügige Terrasse in Süd-Ausrichtung
- **Wasserenthärtungsanlage, Alarmanlage, SAT & Internet**
- Ruhige Lage mit idealer Anbindung
- Flexibel nutzbare Räume
- **Garage plus zusätzlicher Autoabstellplatz** direkt vor dem Haus

Lage:

- Ruhige Wohnsiedlung mit freundlicher Nachbarschaft – Generationenwechsel im Gange
- **Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Nahversorgung, Apotheke, Bank, Badner Bahn** – alles in Gehweite (800 m)
- **Bus nach Mödling** (350 m), **A2-Autobahnanschluss** (2,5 km)
- **SCS** (3 km), **Wien** bequem mit der Badner Bahn erreichbar
- In 10 Minuten im **Wienerwald** oder **Schlosspark Laxenburg**

Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, ruhiger Lage und großem Garten – ideal für Familien. Die bestehende Ausstattung ist funktional und sofort nutzbar, bietet aber gleichzeitig **Gestaltungsspielraum für Verschönerungen nach eigenem Geschmack**. Ob neue Farbakzente, moderne Oberflächen oder persönliche Details: Dieses Haus ist eine optimale Basis, um Ihre Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.000m
Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap