

**Gepflegte Wohnung mit Loggia, Grünblick, 2 KFZ  
Stellplätze (optional) und idealer Anbindung | Z?LLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23650**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 2351 Wiener Neudorf                     |
| Baujahr:          | 1972                                    |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 81,91 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:       | 87,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 3,50                                    |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Stellplätze:      | 2                                       |
| Keller:           | 15,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 76,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 250.000,00 €                            |
| Betriebskosten:   | 167,82 €                                |
| Heizkosten:       | 143,66 €                                |
| USt.:             | 39,66 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

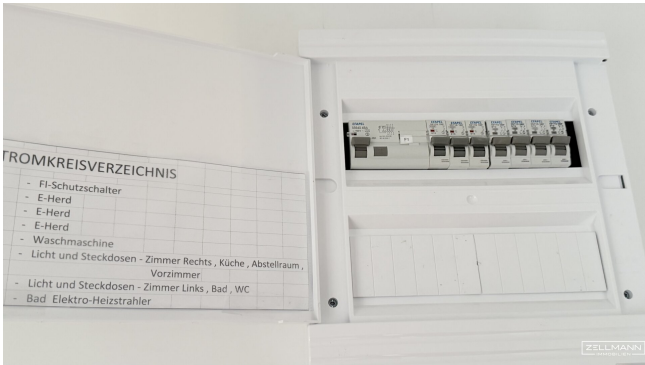






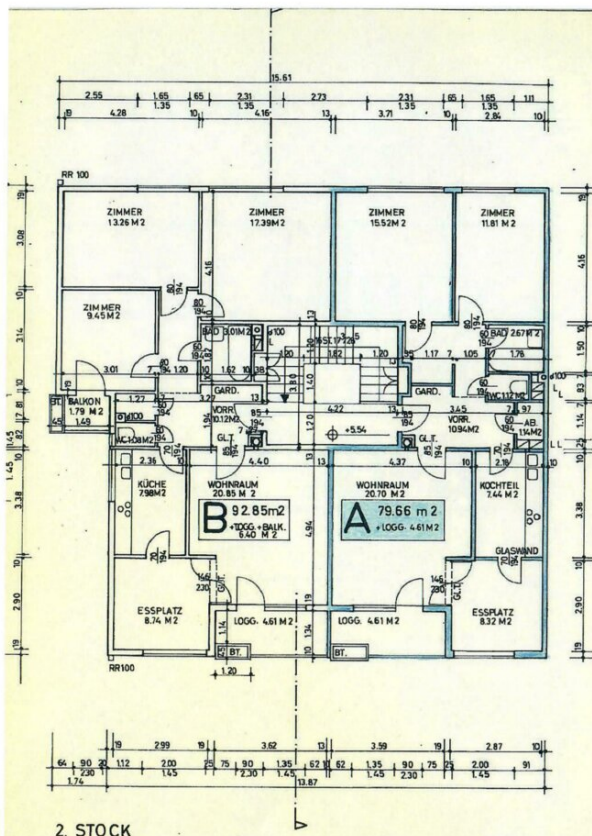




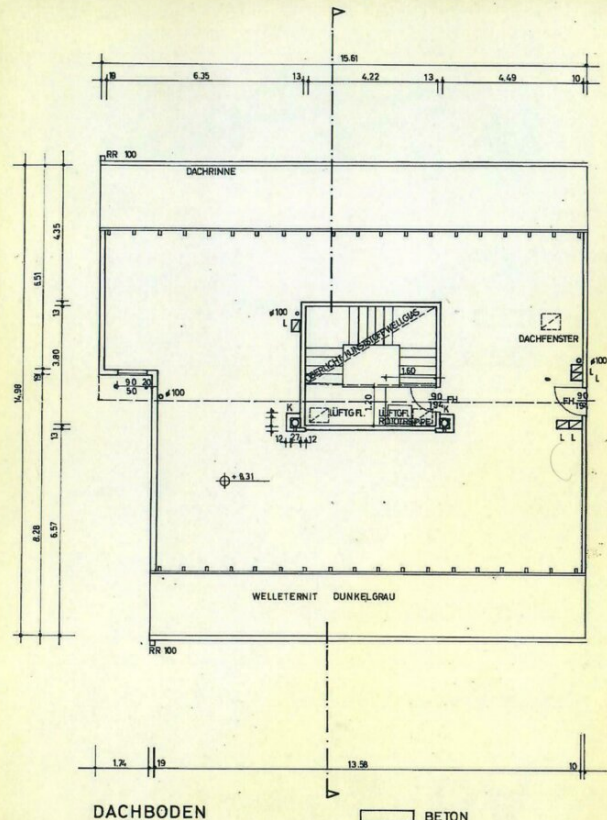








2. STOCK



DACHBODEN

STRICH, WASSERDICH: LOGGIA— BETONPLATTEN: TERRASSE.  
 VGEN: EBENSEER LÜFTUNGSSTEIN TYP 65 FARBEN NACH WAHL D. ARCHITEKTEN.

- BETON
- STAHLBETON
- FERTIGTEILWAND
- ZIEGELWAND



## Objektbeschreibung

### **Ihr neues Zuhause in Wiener Neudorf – Wohnen mit exklusivem Grünblick und direktem Anninger-Panorama!**

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 81,91 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis in einer gepflegten und offen gestalteten Wohnhausanlage. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch bestens angebunden – ideal für alle, die Ruhe, Komfort und urbane Erreichbarkeit perfekt kombinieren möchten.

### **Traumhafter Wohnkomfort mit unverstelltem Blick ins Grüne**

Das Herzstück dieser Wohnung ist das helle, großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur **wunderschönen Loggia**– ein idealer Ort, um bei einem Glas Wein den Blick auf den Anninger zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Die großzügigen Fensterflächen eröffnen Ihnen aus nahezu jedem Raum einen beruhigenden Grünblick und schaffen eine harmonische Verbindung zur Natur.

### **Modern, gepflegt & sofort bezugsfertig**

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde kürzlich mit einer modernen Elektroinstallation ausgestattet. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die hellen Wohnbereiche sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre – ein Zuhause, in das man gerne zurückkehrt.

### **Perfekte Infrastruktur & beste Verkehrsanbindung**

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind fußläufig erreichbar und bringen Sie rasch nach Wien. Auch die Autobahnanbindung liegt in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Nahversorger, Apotheken, medizinische Einrichtungen sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung.

### **Viel Platz für Ihre Bedürfnisse: großer, trockener Keller & optionale Stellplätze**

Ein echtes Highlight ist der **außergewöhnlich große und trockene Kellerraum**, der Ihnen reichlich Platz für Hobby, Lagerung oder sogar eine kleine Werkstatt bietet – ein seltener Komfort in dieser Wohnlage. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, **bis zu zwei KFZ-Stellplätze direkt auf der Liegenschaft** zu erwerben – **jeweils zum Preis von VB € 15.000,-**. Eine ideale Ergänzung für alle, die Wert auf praktische Lösungen legen.

### **Ihr perfektes Zuhause zwischen Stadt und Natur – zum fair kalkulierten Kaufpreis**

Diese Immobilie wird zu einem **sehr fair und marktgerecht kalkulierten Preis** angeboten. Aufgrund der klaren Preisgestaltung bitten wir um Verständnis, dass **kein nennenswerter Verhandlungsspielraum** besteht. Wer ein hochwertiges Zuhause zu einem ehrlichen Preis sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit mit ausgezeichnete Gesamtleistung.

### **Wichtige Hinweise:**

Bitte überprüfen Sie regelmäßig Ihren SPAM- oder WERBE-Ordner, da E-Mails gelegentlich dort landen können. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende! Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Bei erfolgreichem Abschluss fällt eine Provision gemäß der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 an – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap