

**LICHTDURCHFLUTET, MODERN, ZENTRAL:  
3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA IN WR. NEUDORF**



**Objektnummer: 6352/2414**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,69
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,00 €
<b>Heizkosten:</b>	169,85 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	87,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881



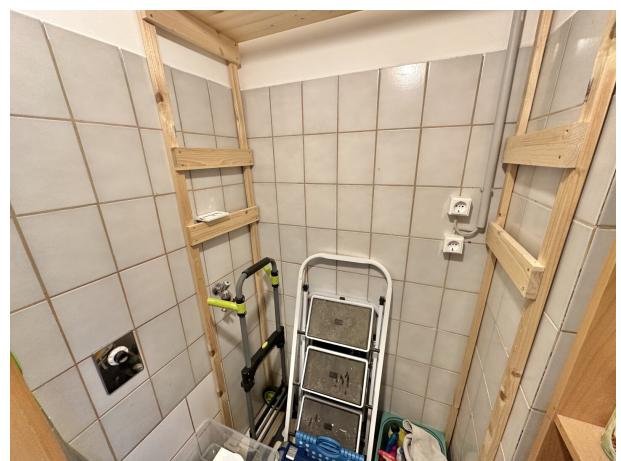
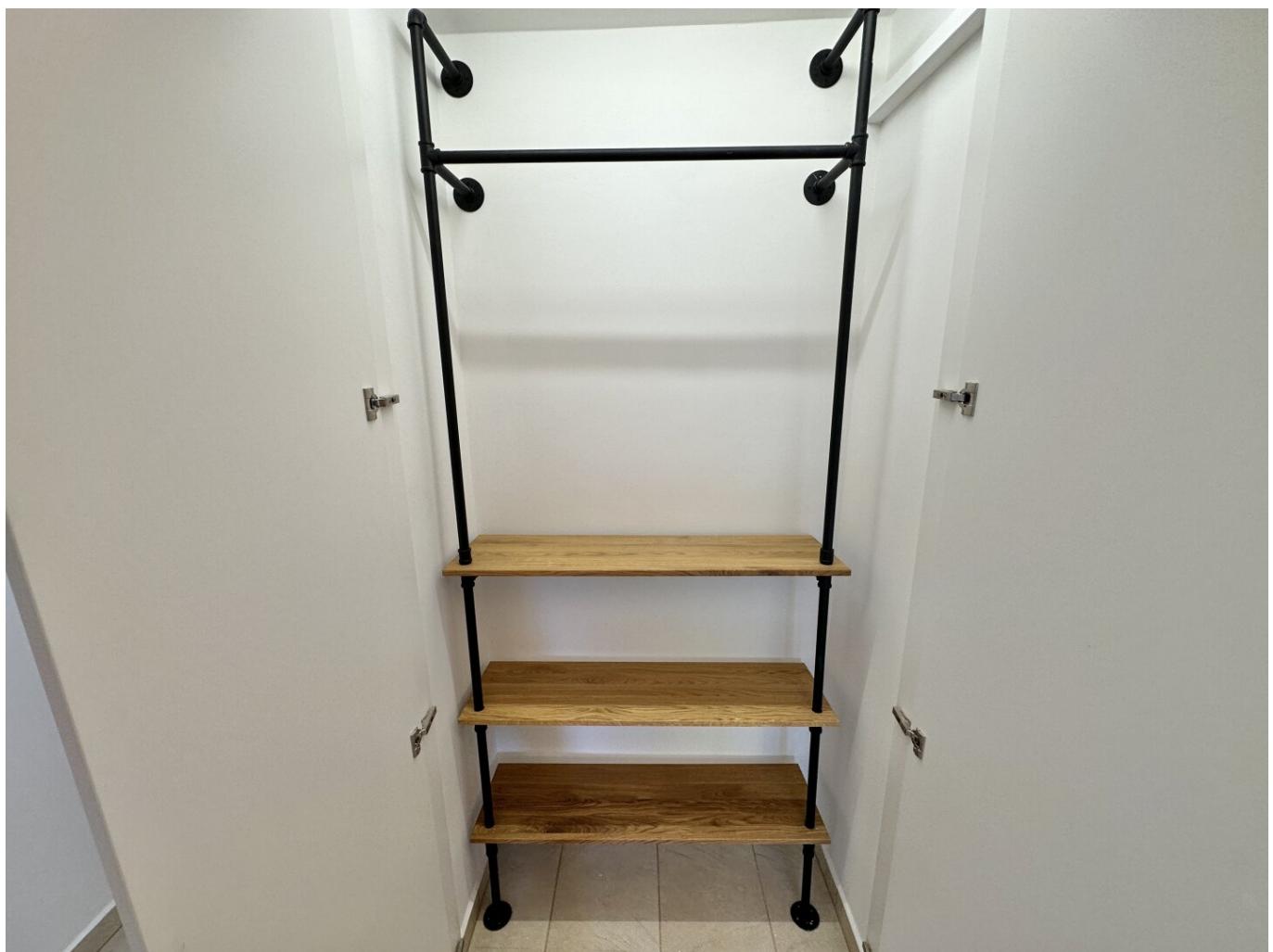














# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung in Wiener Neudorf! Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnumbiente, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

## Highlights im Überblick:

- Viele Neuerungen 2024 (z.B. neuer Sicherungskasten, neue Sicherheitstüre, neue Dusche, neues WC, uvm!)
- Neue Maßküche mit Siemens Geräten (noch 4 Jahre Garantie!)
- Ideale Raumaufteilung mit viel Tageslicht
- Verkehrsberuhigte Lage in Zentrumsnähe
- Neuer, hochwertiger Vinylboden im Wohnbereich
- Tolle Infrastruktur & Verkehrsanbindung (Badner Bahn Station nur 350m entfernt!)

Sofort per Miete beziehbar, Kauf ab Jänner 2026 möglich - nähe Auskunft telefonisch!

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/4UIFuJaG8JIBYgl1upiaae.mp4>

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte folgende **Telefonnummer: +43 660 4399105**

Mit einer großzügigen Fläche von 79m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch als lukrative Investition. Der durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen eine optimale Raumnutzung, wobei die lichtdurchfluteten Räume eine einladende Atmosphäre schaffen.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und sich perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie eignet. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten im stilvollen Essbereich oder auf der sonnigen Loggia mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette und

einen praktischen Abstellraum. Die Massivbauweise sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Dämmung, während die Fernwärme eine kosteneffiziente und umweltfreundliche Heizlösung darstellt. Selbstverständlich ist die Wohnung auch mit einem Personenaufzug ausgestattet, der Ihnen den Zugang erleichtert.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt. Wiener Neudorf bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Minuten entfernt. Auch ein Einkaufszentrum liegt in der Nähe und sorgt für ein umfangreiches Freizeit- und Shoppingangebot.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wunderbaren Wohnung in Wiener Neudorf. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <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