

**Hochwertig renovierte Vierzimmerwohnung mit
fantastischem Fernblick. Einziehen und Wohlfühlen!**



Objektnummer: 15760

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1981
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,39 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	22,22 €

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









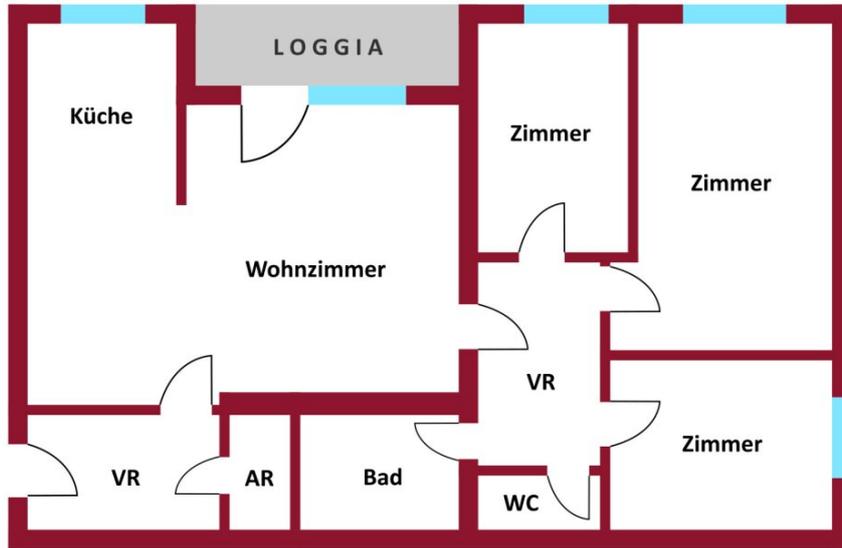












Objektbeschreibung

Diese vollrenovierte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier lichtdurchfluteten Zimmern, ihren großartigen Ausblick und die tolle Ausstattung. Hier wurde bei keinem Detail gespart und die gelungene Renovierung bietet ein modernes und komfortables Wohnen. Ich wage zu behaupten, dass es sich mit Abstand um die schönste Wohnung im gesamten Reichenbauerring handelt. Die offene Wohnküche mit dem angrenzenden Wohnbereich bietet einer Familie ausreichend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen.

Einige Details zur Ausstattung: Bei der Renovierung wurden schöne und moderne Eichenparkettböden und strapazierfähige Böden in den Nassbereichen in derselben Optik eingebaut. Die Elektrik wurde hochwertig erneuert, die Wasserleitungen ausgetauscht. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für ein stilvolles Ambiente, normalerweise wird aber mit einem Gas- Brennwertgerät (Vaillant) aus 2024 geheizt. (Auch der Kamin und alle Heizkörper wurden neu gemacht). Der große Wohnraum ist klimatisiert. (Daikin-Klimaanlage). Die optisch ansprechende Dan-Küche verfügt über alle Geräte (AEG und Siemens) incl. Dampfgarer und Tiefkühler.

Die Fenster sind neu und dreifach verglast. An sämtlichen Fenstern sind Außenjalousien und Fliegengitter angebracht.

Ein weiterer Höhepunkt dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen einen 180 Grad Fernblick zum Eichkogel, Anninger und über die Dächer der Stadt Mödling bietet. Die Lage in dem (mit dem Lift) bequem erreichbaren 7. und obersten Stockwerk macht diese Wohnung so besonders: Schon beim Eintreten in das Wohnzimmer können Sie die schöne Aussichtslage aus nahezu jedem Punkt der Wohnung genießen.

Die hochwertigen Fliesen und der stilvolle Parkettboden unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche wurde modern und mit hochwertiger Keramik ausgestattet. Die drei (Schlaf)zimmer sind geräumig und von einem kleinen Gang aus jeweils separat zu betreten. Eines davon hat einen durch Kästen abgegrenzten Schrankraum.

Die Immobilie weist ausgezeichnete Dämmwerte auf (C). Ein moderner Personenaufzug (gerade erneuert) erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Wohlfühloase. Ein Kellerabteil und ein Parkplatz sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie in 5 Gehminuten bei der Badner Bahn oder in 15 Gehminuten bei der Schnellbahn (Mödling), um die Wiener Innenstadt zu erreichen. Das Pendeln nach Wien ist einfach; die Shopping City Süd und die Schulstadt Mödling mit vielen weiterführenden Schulen, dem Landesklinikum und der wunderschönen Altstadt sind ebenfalls

sehr schnell erreicht (ca. 5-7 Minuten mit dem Auto).

Den Flughafen Wien-Schwechat erreichen Sie in ca. 25 Minuten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Supermärkte (Spar, Penny, Billa, Lidl), ein Einkaufszentrum, eine Apotheke sowie mehrere Ärzte. Der Autobahnanschluss ermöglicht Ihnen eine schnelle Fahrt nach Wien.

Durch die ausgezeichnete Lage und viele großzügige Grünflächen und Parks rundherum können Sie direkt vom Haus aus die unzähligen Radwege und Laufstrecken nützen. Das macht ein angenehmes Radeln nach Mödling und Maria Enzersdorf und zu den zahlreichen Ausflugszielen in der Umgebung möglich.

Wiener Neudorf ist eine sehr aktive Gemeinde mit einem vielfältigen Sport- und Kulturangebot. Das Baden im idyllischen und sauberen Kahrteich (ca. 1,5 km entfernt) ist nur den Wiener Neudorfern vorbehalten. Die Sporthalle und zahlreiche Kinderspielplätze lassen keine Wünsche für aktive Familienmitglieder offen und auch Pensionisten steht ein reiches Angebot zur Verfügung.

Besichtigungen in dieser außergewöhnlich schönen Wohnung in Wiener Neudorf sind ab sofort möglich, der Einzug kann ab Dezember erfolgen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap