

Leben in Wiener Neudorf - Zentrales Wohnen trifft auf naturnahe Erholung



Objektnummer: 6352/2446

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Gesamtmiete	1.139,55 €
Kaltmiete (netto)	917,00 €
Kaltmiete	1.139,55 €
Betriebskosten:	222,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien



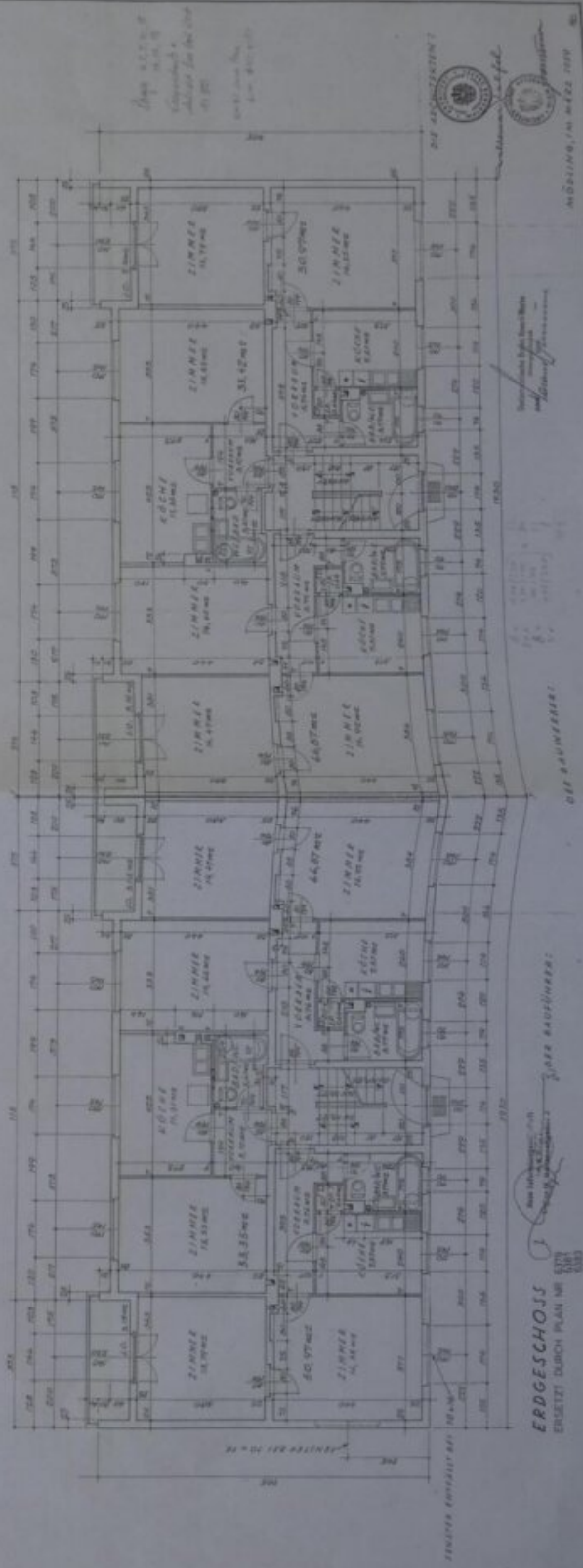




WOHNHAUSANLAGE DER ÖSTERR. BROWN-BOVERI-WERKE IN WR. NEUDORF.
HAUS 4, 5, 9, 10, 15, 16, 17, 18.
MAßSTAB 1:50.



SÜDEN (WESTEN)



ERDGESCHOSS

ERSETZT DURCH PLAN NR. 101

DER BAUFÜHRER:

DER ARCHITECT:

Technische Zeichnung des Baues und der Ausführung

BRUNNEN, 14. MÄRZ 1919

Objektbeschreibung

Leben in Wiener Neudorf - Zentrales Wohnen trifft auf naturnahe Erholung

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/7xVBGQw6Pdil3yHJHF4rNg.mp4>

HIGHLIGHTS

*Wohnen in zentraler Lage in Wiener Neudorf

*ruhige Umgebung, begrünter Innenhof

*Kleiner, aber feiner Balkon

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie die **oben angeführte Telefonnummer oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung umfasst ca. **67m² Wohnfläche** und befindet sich im 1. Stock eines Wohnhauses in einer ausgezeichneten Lage in Wiener Neudorf - hier trifft urbanes Leben auf naturnahe Erholung.

Betreten Sie die lichtdurchflutete Wohnung und lassen Sie sich von der offenen Raumgestaltung begeistern. Der Wohn- und Essbereich ist der ideale Treffpunkt für kulinarische Abenteuer und gesellige Abende mit Freunden und Familie. Er lädt dazu ein, sich zu entspannen und die gemeinsame Zeit zu genießen. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnideen umzusetzen.

Die Einbauküche ist mit folgender Ausstattung versehen:

- Kühlschrank

- Gefrierfach
- Backrohr
- Geschirrspüler
- Herdfläche
- Dunstabzugshaube
- viel Stauraum für Küchenutensilien

Über den Wohn-Essbereich gelangen Sie in **zwei weitere Zimmer**. Sie sind ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume nutzbar. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Möbel und sorgt für ein harmonisches Wohnambiente.

Der kleine, aber feine Balkon bietet Ihnen die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und den Ausblick auf die Umgebung zu bewundern.

Über den Vorraum gelangen Sie ebenso in das **Badezimmer**, welches mit einer Dusche, WC und einem Fenster ausgestattet ist. Nebenan befindet sich ein kleiner Abstellraum, wo Platz für die Waschmaschine ist.

Weiters gehört zu dieser Wohnung ein **Kellerabteil** mit einer Nutzfläche von ca. 6m² und ein Garagenplatz, der für einen Klein-Pkw gut geeignet ist. Der begrünte **Innenhof** lädt an sommerlichen Tagen zum längeren Verweilen ein.

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf 222,55 € inkl. USt pro Monat.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Mit hervorragenden Verkehrsanbindungen wie Bus, Bahnhof und Autobahnanschluss sind Sie schnell und unkompliziert in Wien und den umliegenden Städten. Ob für den Arbeitsweg oder spontane Ausflüge, hier sind Sie bestens vernetzt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arzt, Apotheke, Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar. Supermärkte und ein Einkaufszentrum sorgen für optimale Einkaufsmöglichkeiten. Zudem bieten Bank, Geldautomat und Post zusätzliche Annehmlichkeiten. Ein ideales Zuhause für Familien und Pendler!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie die **oben angeführte Telefonnummer oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

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 ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap