Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Wiener Neudorf

Objektnummer: 4650

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	248,50 €
USt.:	29,39 €

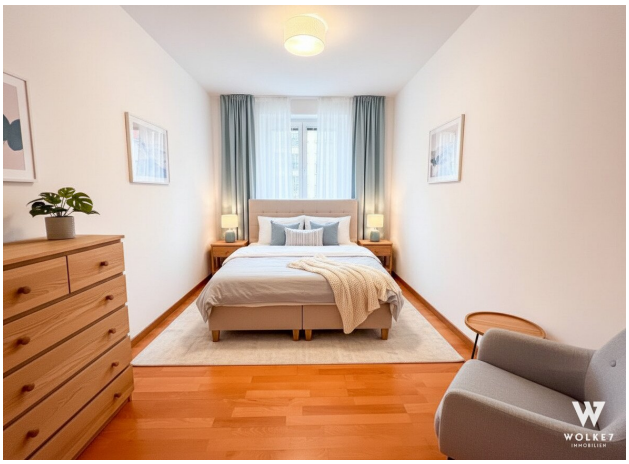
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien



Objektbeschreibung

Familiäres Wohnen mit bester Infrastruktur – ideal für Familien oder Paare

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock einer sehr gut erhaltenen Wohnhausanlage (Baujahr 2000) am Reisenbauer-Ring in 2351 Wiener Neudorf. Die Anlage befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit viel Grün und bietet dank durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung angenehmen Wohnkomfort – inklusive eigenem Tiefgaragenplatz.

Die Wohnung überzeugt mit ca. **78 m² Wohnfläche**, einer westseitigen Ausrichtung, zentral begehbaren Räumen und einem großzügigen Wohn-Essbereich mit französischem Balkon. Sie wurde laufend gepflegt, ist frisch ausgemalt und sofort bezugsfertig.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **2 getrennt begehbare Schlafzimmer** – ideal für Familien oder Homeoffice
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit viel Tageslicht und französischem Balkon (Westlage)
- **Voll ausgestattete Einbauküche** mit Miele-Geräten, Kühlschrank, Geschirrspüler, Ceranfeld, Dunstabzug, Waschmaschine & Trockner
- **Badezimmer mit Eckbadewanne** und Waschtischverbau
- **Separates WC**
- **Geräumiges Vorzimmer** mit Einbauelementen
- **Abstellraum / begehbare Garderobe** mit Regalsystem
- **Parkettböden**, neue LED-Deckenleuchten, Jalousien an allen Fenstern
- **Gasetagenheizung** mit sehr guten Energiekennwerten (Klasse B – HWB 41,8 kWh/m²a)

Zusätzliche Highlights:

- **Eigener Tiefgaragenplatz** (inkl. Funkfernbedienung) – barrierefrei mit dem Lift erreichbar

- **Kellerabteil**, Fahrrad- & Kinderwagenraum
- Sehr gepflegte Gemeinschaftsanlage mit Grünflächen
- Wohnung ist **bestandsfrei, frisch ausgemalt und gereinigt**

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Penny, Bipa) in Gehweite
- Spielplätze, Grünanlagen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: **Badner Bahn**, **Buslinie 214** – schnelle Anbindung nach Mödling, Wiener Neudorf & Wien
- Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung gut erreichbar

Kaufpreis: 269.000 + 20.000 Garagenstellplatz (VB)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten.**

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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 - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap