Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Leben.

Objektnummer: 8014/337

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

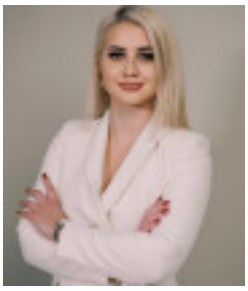
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	184,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Sonstige Kosten:	178,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

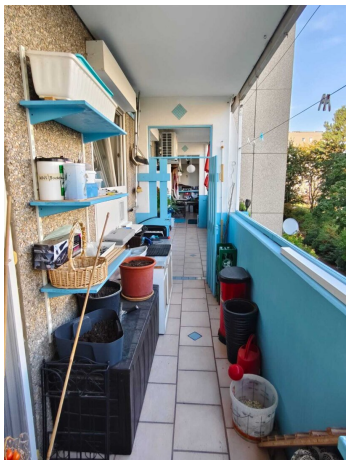


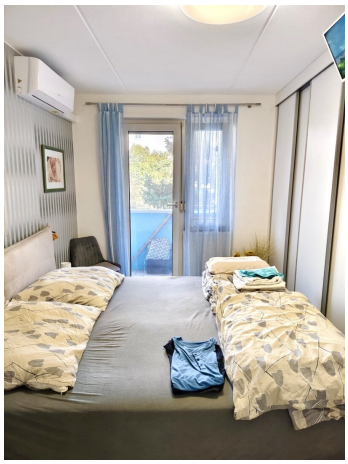
BA Rafaela Simic

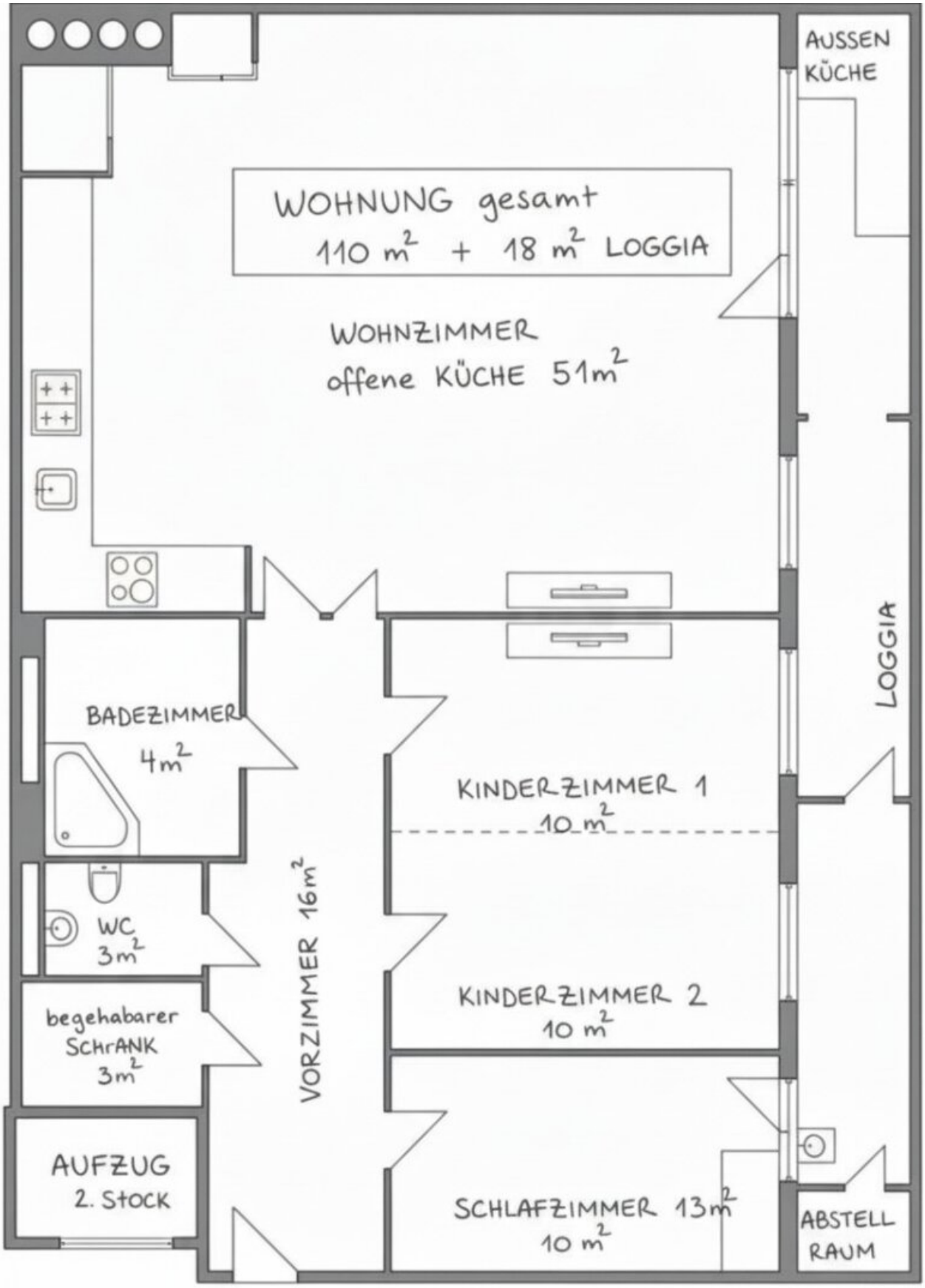
FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

love

Miele






AUSSEN KÜCHE
WOHNUNG gesamt
110 m² + 18 m² LOGGIA
WOHNZIMMER
offene KÜCHE 51m²
LOGGIA
BADEZIMMER
4m²
KINDERZIMMER 1
10 m²
WC
3m²
VORZIMMER 16m²
KINDERZIMMER 2
10 m²
begehabarer
SCHRANK
3m²
AUFZUG
2. STOCK
SCHLAFZIMMER 13m²
10 m²
ABSTELL
RAUM

Objektbeschreibung

Willkommen in Wiener Neudorf, einem der begehrtesten Wohnorte südlich von Wien.

Die Top-Lage am Reisenbauerring verbindet Ruhe, Grün und Urbanität:

- In wenigen Minuten in Wien dank A2, S1, Wiener Lokalbahn und Bus
- Alles vor der Tür: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten
- Shopping & Freizeit deluxe: SCS, Restaurants und Naherholungsgebiete direkt ums Eck
- Parks, Spielplätze und Spazierwege für entspannte Auszeiten

Hier wohnen Sie mitten im Grünen – und bleiben trotzdem bestens vernetzt.

Highlights, die begeistern

- 110 m² Wohnfläche + 18 m² Loggia – großzügig und lichtdurchflutet
- 51 m² XXL-Wohnzimmer mit offener Küche (Siemens/AEG-Geräte, Einbaukaffeemaschine)
- Teilbares Hauptschlafzimmer – einfach 3 Schlafzimmer plus Wohnzimmer realisierbar
- Klimaanlage & Fußbodenheizung – perfektes Wohnklima zu jeder Jahreszeit
- Zwei Parkplätze (Hausverwaltung, ca. € 50/Monat)
- Stilvolle Laminat- und Fliesenböden

Modernisierungen & Pflege

Diese Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in erstklassigem Zustand:

- Badezimmer komplett erneuert (ca. 2000)
- Schlafzimmer neu gestaltet (ca. 4 Jahre)
- Schrankraum neu eingebaut

Hier können Sie wirklich sofort einziehen.

Flexible Raumaufteilung

Aktuell verfügt die Wohnung über 3 Zimmer – ein Schlafzimmer, ein großes Kinder-/Arbeitszimmer und der weitläufige Wohn-/Essbereich.

Mit einer einfachen Teilung entstehen 4 Zimmer: 3 Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer – ideal für wachsende Familien, Homeoffice oder Gäste.

Fakten auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 110 m²
- Loggia: ca. 18 m²
- Zimmer: 3–4 (bei Teilung)
- Stockwerk: 2
- Kaufpreis: 425.000 €
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

Ihr neues Zuhause

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Top-Lage – ein echtes Highlight für alle, die Qualität, Ruhe und Citynähe schätzen.

Besichtigung kostenlos & unverbindlich. Kommen Sie vorbei, fühlen Sie den Raum und entscheiden Sie in Ruhe.

Sachen packen & einziehen – hier beginnt Ihr neues Kapitel.

Rafaela Simic, BA

Konzessionierte Immobilienmaklerin

? +43 676 380 2529

? r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
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