

## **Vier-Zimmer Wohnung auf hohem Niveau**



**Objektnummer: 314**

**Eine Immobilie von Ildiko Pari**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Beethovengasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	246,06 €
USt.:	32,55 €
Provisionsangabe:	

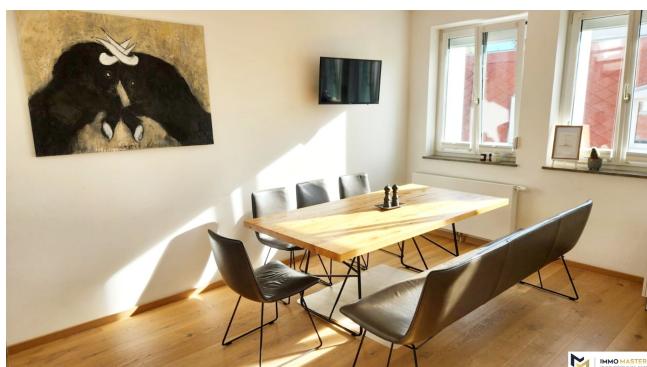
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



IMMO MASTER  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



IMMO MASTER  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



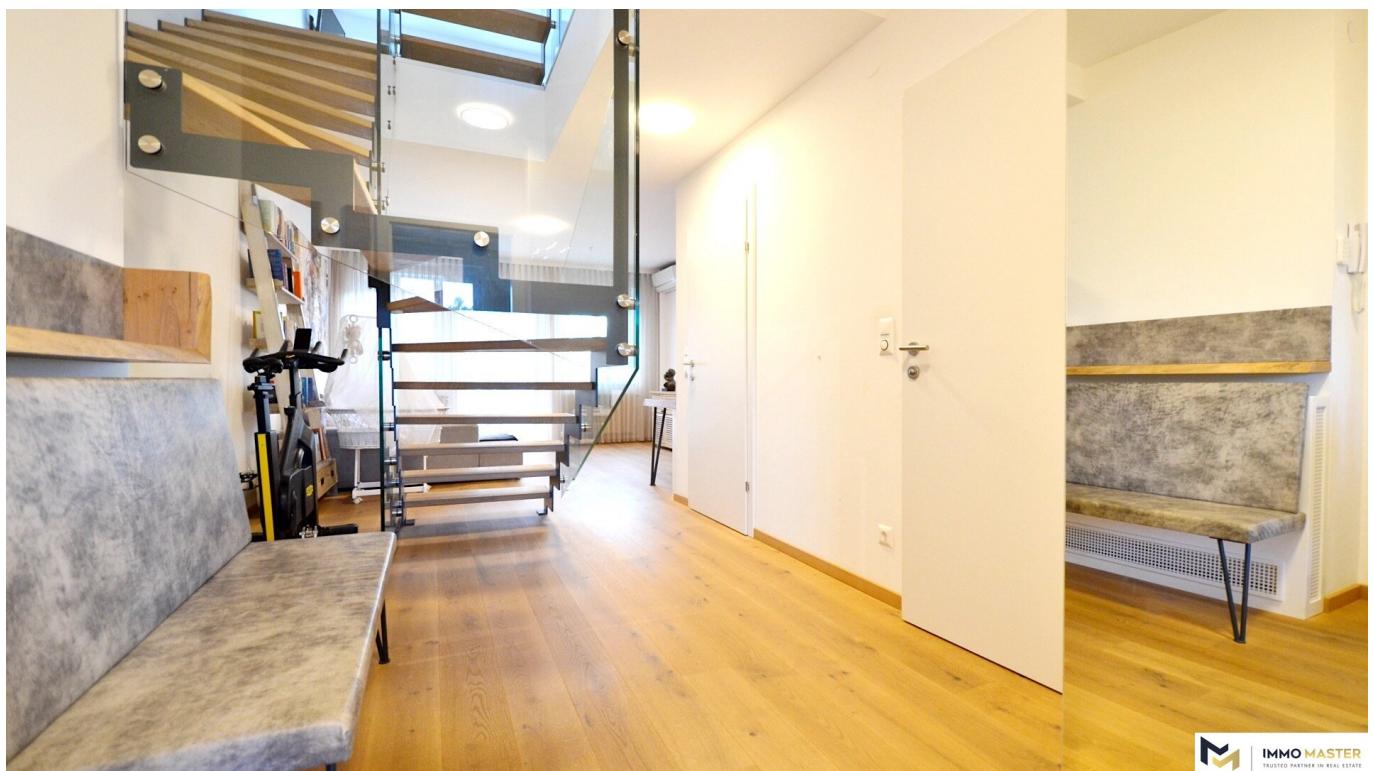
**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE

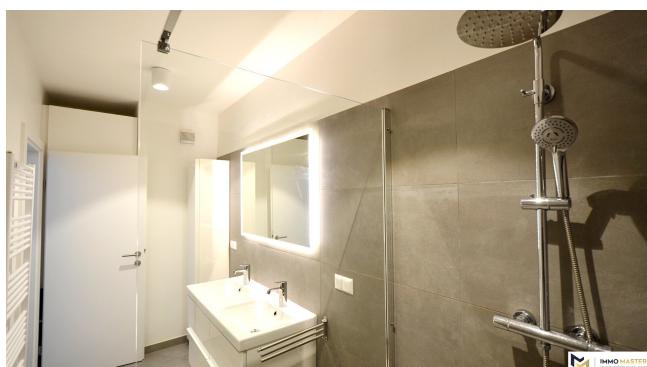


**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE





**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



**IMMO MASTER**  
TRUSTED PARTNER IN REAL ESTATE



Eingang 1. Etage mit Südbalkon



IMMOMASTER  
Frau Ildiko PARI  
UID: ATU49651504

A-1070 Wien, Kirchengasse 9.  
[office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)  
Tel.: +43 676 6024667

Raiffeisen AG  
IBA: AT34 3225 0000 0403 6331  
RIC: RI NWATWWGTD





2. Etage mit Dachterrassen - Zugang



IMMOMASTER  
Frau Ildiko PARI  
UID: ATU49651504

A-1070 Wien, Kirchengasse 9.  
[office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)  
Tel.: +43 676 6024667

Raiffeisen AG  
IBA:AT34 3225 0000 0403 6331  
RIC: RI NWATWWGTD



## Objektbeschreibung

Hätte ich die KI gefragt, hätte sie mir diese Wohnung zum Kauf empfohlen.

Befindlich auf einer **Insel der Ruhe**, aber mit einem unerschöpflichen Angebot an **Verkehrs-, Einkaufs-, Unterhaltungs-, Bildungs- und Sportmöglichkeiten**, die alle Bedürfnisse erfüllen.

Die Wohnung hat **vier schöne, geräumige Zimmer**, einen **sonnigen Balkon**, eine **riesige Dachterrasse** mit wunderschönem **Panoramablick** auf den Anniger. Zur Wohnung gehören weiters **zwei KFZ-Stellplätze** in der **Tiefgarage** mit **Stromanschluss** sowie **zwei Kellerabteile**. Die 2 **Autoabstellplätze** kosten extra **je 15.500,-EUR** !

Um das Glück noch zu steigern, wurde die Wohnung im Jahr **2020 komplett renoviert** – mit neuen Bodenbelägen, einer neuen **Markenküche** mit einem in die Herdplatte integrierten **Dunstabzug**, neuen eleganten Badezimmern und geschmackvollen **getischlerten Einbauschränken**, die in der Wohnung verbleiben. Geheizt werden die Heizkörper mit der **Fernwärme** und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über zwei separate **Elektroboiler** für beide Etagen – sehr energieeffizient.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2003 gemäß den neuen Baunormen errichtet, mit **dreifach verglasten Thermofenstern** und einer **Außenwanddämmung**. Die elegante Wohnung befindet sich im ersten und zweiten Stock eines zweistöckigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Wohnungen. Die dritte Ebene bildet die eigene Dachterrasse.

Da die Familie der Wohnungseigentümer um weitere Familienmitglieder gewachsen ist, wird diese Wohnung nun zum Verkauf angeboten.

Ich empfehle diese **schöne, helle und geschmackvolle** Wohnung all jenen, die das vielfältige Angebot der Metropole schätzen und zugleich ein ruhiges, stilvolles Zuhause genießen möchten.

Für Fragen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des

Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

**Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!**

**Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?**

**Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?**

**Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)**

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objektunterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

**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://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.250m  
Universität <9.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <4.750m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <4.750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap