

**GEPFLEGTE CA. 72m<sup>2</sup> GROSSE 2-ZIMMER-WOHNUNG  
MIT LOGGIA & LIFT IN WIENER NEUDORF ZU KAUFEN!**



**Objektnummer: 338618709**

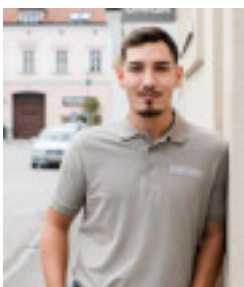
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luka Milivojevic**

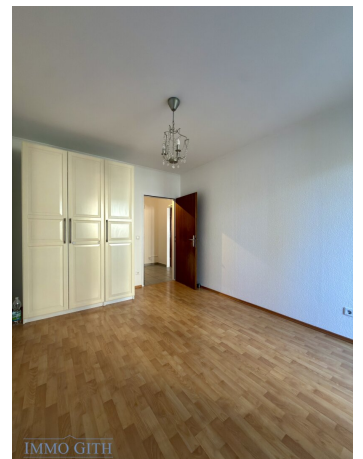
IMMO-GITH GmbH  
Franz-Josef-Straße 5 / DG  
2380 Perchtoldsdorf

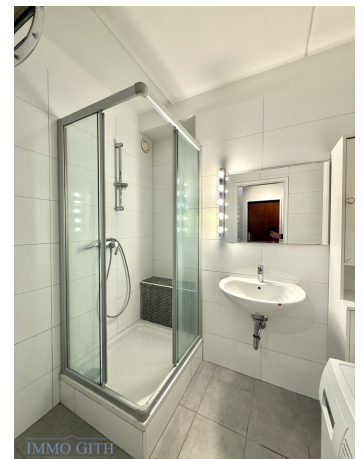
T +43 676 320 37 04  
H +43 676 320 37 04

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







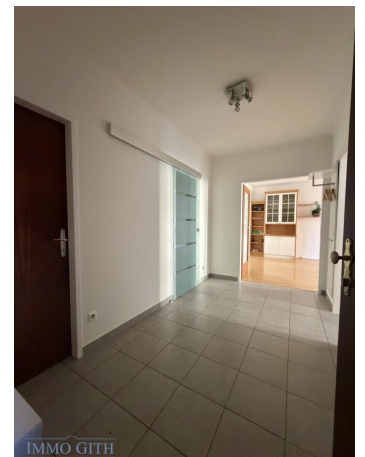




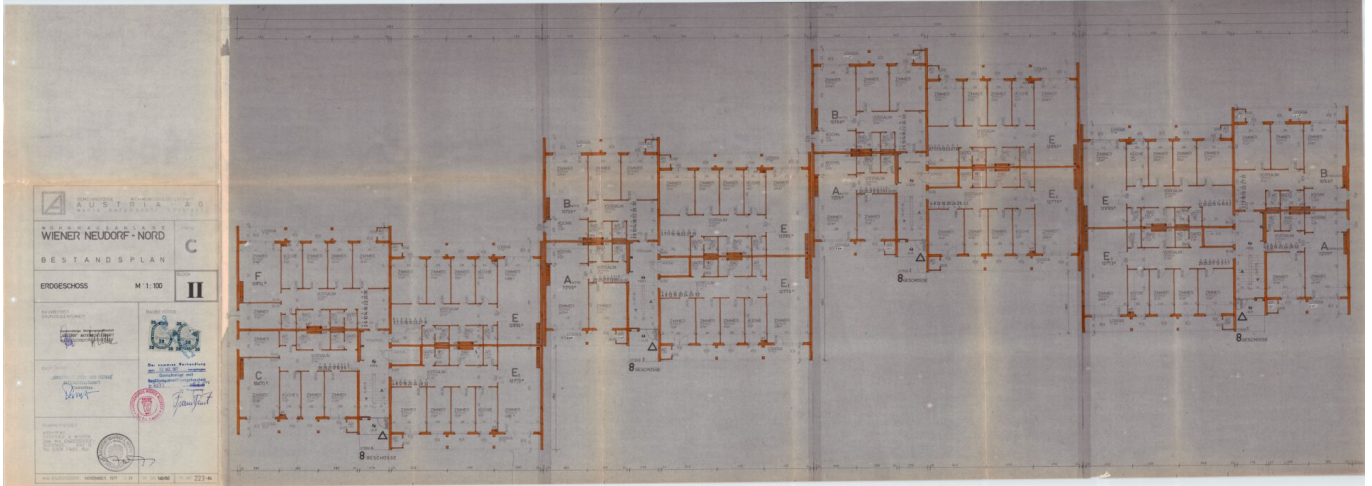




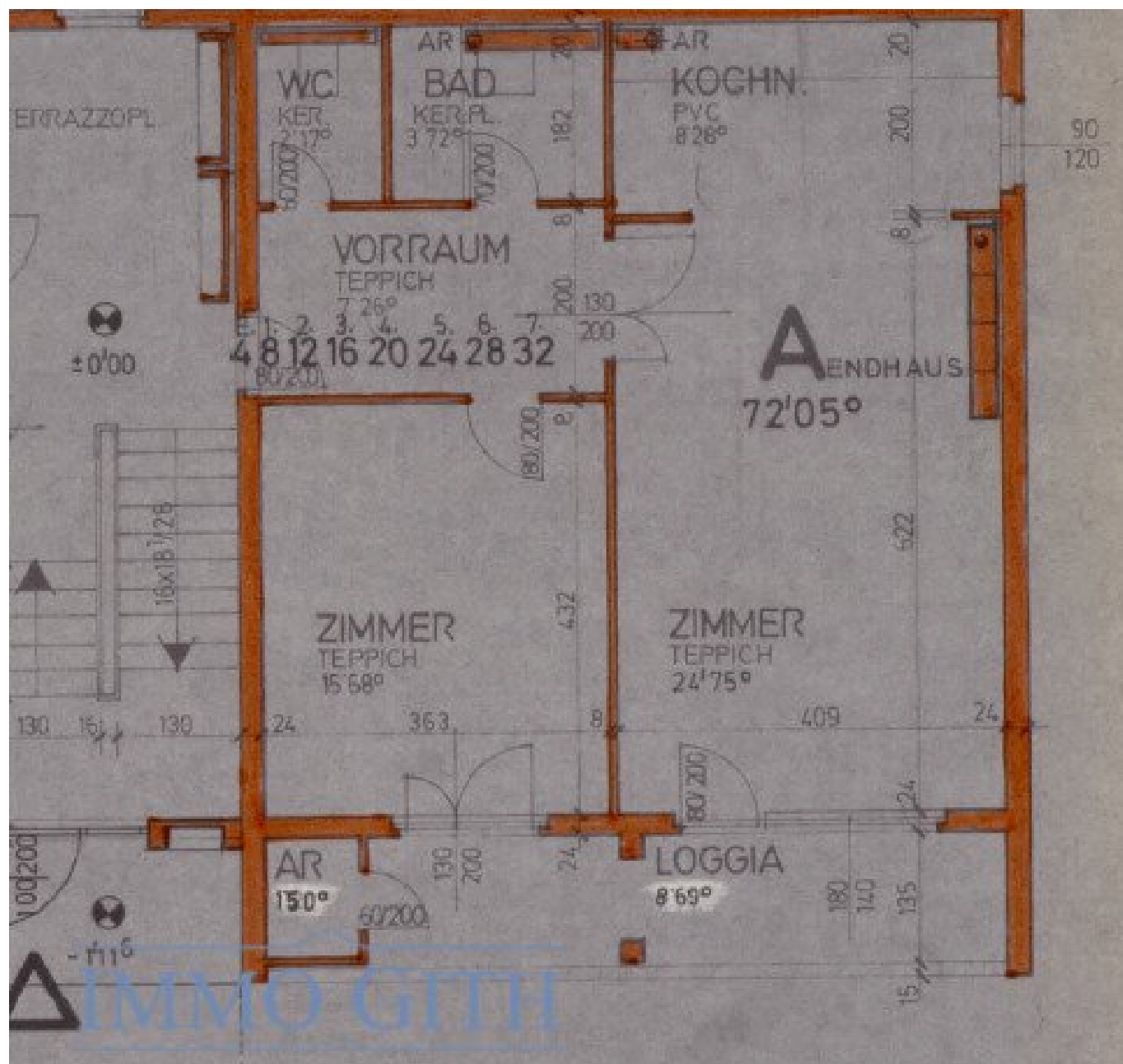














## Objektbeschreibung

### GEPFLEGTE CA. 72m<sup>2</sup> GROSSE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA & LIFT IN WIENER NEUDORF ZU KAUFEN!

*Helle Räume, durchdachter Grundriss und angenehme Wohnlage nahe Wien.*

In einer gepflegten Wohnhausanlage am Reisenbauerring in 2351 **Wiener Neudorf** gelangt diese freundliche **2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock** zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch eine gute Raumaufteilung, zentrale Begehrbarkeit, helle Zimmer und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als wertbeständige Vorsorgewohnung.

#### Die Wohnung

Über einen großzügigen **Vorraum** sind die beiden Zimmer sowie Bad und WC zentral begehbar. Das **helle Wohnzimmer** bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich und verfügt über einen **direkten Zugang zur Loggia**, die den Wohnraum angenehm erweitert. Auf der Loggia befindet sich **zusätzlich ein praktischer Abstellraum**.

Aus dem Wohnzimmer gelangt man direkt in die **großzügige Küche**, die viel Arbeitsfläche und Stauraum bietet und funktional ausgestattet ist.

Das **Schlafzimmer** ist ruhig gelegen, hell und gut möblierbar.

Ein modernes Badezimmer mit **Dusche und Waschmaschinenanschluss** sowie ein **separates WC** runden das praktische Raumangebot ab. Ein **Kellerabteil** gehört selbstverständlich zur Wohnung. Zusätzlich steht den Bewohnern ein **großer gemeinschaftlicher Fahrradkeller** zur Verfügung.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme in Kombination mit Fußbodenheizung** beheizt und bietet dadurch ein besonders angenehmes Wohnklima.

#### Lage

Wiener Neudorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Wiener Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an Wien ist ausgezeichnet (Südbahn, B17, öffentliche Verkehrsmittel). Die Shopping City Süd sowie Grün- und Erholungsflächen sind rasch erreichbar.

Direkt neben der Anlage befinden sich ein großer Kinderspielplatz, ein Fußballplatz, ein

Basketballplatz sowie eine Hundezone – ideal für Freizeit, Sport und Erholung.

### **Die Kosten**

**Der Kaufpreis beträgt € 239.000,-**

Optional: Ein **KFZ-Stellplatz** kann für € 62,20 angemietet und übernommen werden.

**Vermittlungshonorar:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

**Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihre neue Wohnung in Wiener Neudorf zeigen zu dürfen.**

**Roland Gith:** [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder [office@immo-gith.at](mailto:office@immo-gith.at)

*IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.*

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 <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap