

**Sanierte 3 Zimmer Wohnung inkl. Einbauküche und KFZ  
Stellplatz direkt in Wr. Neudorf**



**Objektnummer: 5387/8187**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	74,59 m²
<b>Nutzfläche:</b>	80,39 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	80,39 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.257,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.010,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.181,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,31 €
<b>Heizkosten:</b>	50,05 €
<b>USt.:</b>	25,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

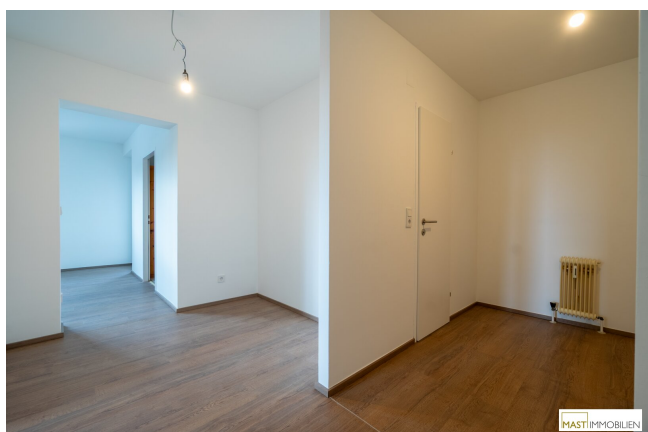


**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH





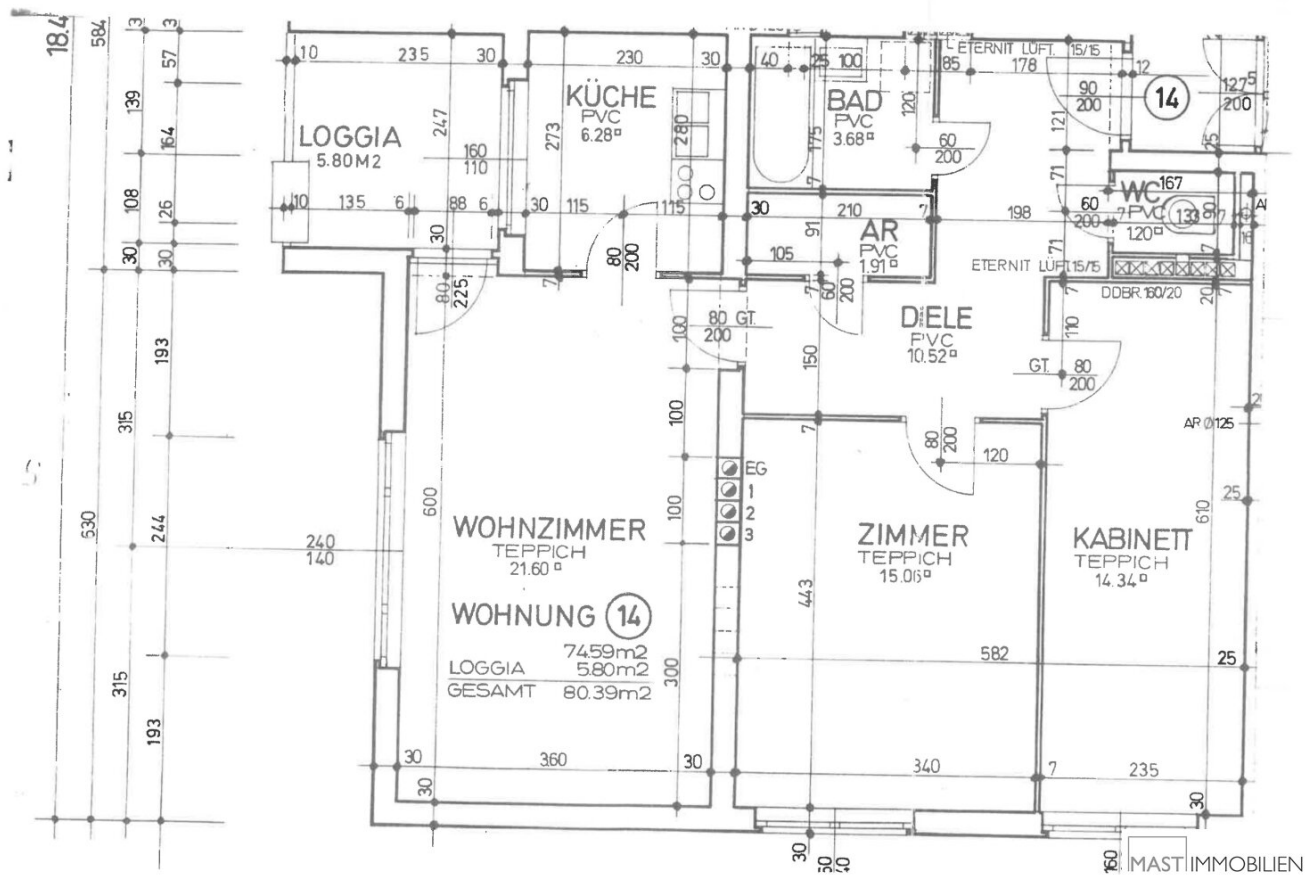














## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **3. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses in **Wiener Neudorf, Schillerstraße**, und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ausgezeichnete Lage.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **neuwertigen Zustand** und bietet ein modernes, zeitloses Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen ein und ist ideal für gemütliche Abende oder geselliges Beisammensein. Die **Einbauküche** ist voll ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein – perfekt für alle, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer sowie die separaten Sanitärräume runden das komfortable Wohnkonzept ab.

Ein besonderes Highlight ist die **optimale Verkehrsanbindung**: Öffentliche Verkehrsmittel, Autobahnanschlüsse sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren höchste Lebensqualität sowie eine hervorragende Erreichbarkeit von Wien und der umliegenden Region.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Anleger, die Wert auf **Lage, Qualität und Komfort** legen.

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- *Kaution: 3 BMM*

- *Maklerhonorar: KEINES*

- *Vertragserrichtung: 266,-- € inkl. MwSt. (einmalig)*

- *Befristung: 3 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Vermieters und pünktlicher Zahlung der Miete*

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap