

## **GROSSZÜGIGE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE**



**Objektnummer: 6352/2555**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2351 Wiener Neudorf                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2000                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,31                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.090,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 860,00 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.090,00 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 230,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE GmbH

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 664 4515855

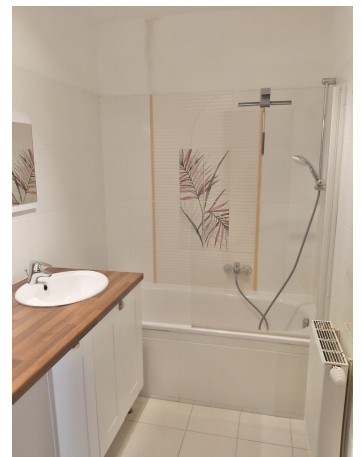
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





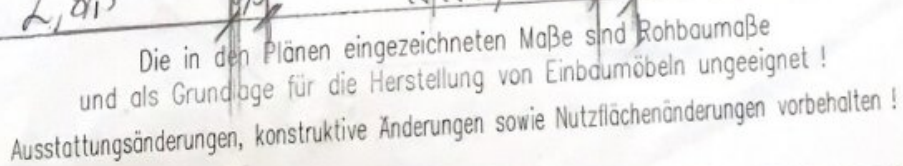














# Objektbeschreibung

## Die Wohnung im Überblick:

- Helle und neuwertige Zweizimmerwohnung
- Gesamtwohnfläche 70,70 m<sup>2</sup> mit süd/östlicher Ausrichtung
- Neubau aus den Jahren 1999/2000 in einer sehr gepflegten und modernen Wohnhausanlage
- 5. Liftstock mit traumhaftem Ausblick in die Ferne und auf den Anninger
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Lage: Reisenbauer-Ring, Wiener Neudorf, Stadtgrenze Mödling
- Wohnung verfügbar ab 15.03.2026
- Tiefgaragenstellplatz verfügbar ab 01.09.2026

## Highlights:

- Sehr großzügiges 40 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Essbereich und bodenlangen Fenstern („französische Fenster“)
- Ausgezeichnete Infrastruktur und doch mitten im Grünen: Eine große Parkanlage befindet sich direkt gegenüber
- Gepflegte und moderne Wohnanlage mit vielen Grünflächen

- Ein Lift bis in die Garage ist im Haus vorhanden
- Nur Anrainerverkehr

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/7s7P1BFd6eJXXfAvocmH7e.mp4>

Diese helle und charmante 2-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Aussicht und perfekter Infrastruktur umfasst ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines modernen Wohnhauses in verkehrsgünstiger Lage mit bester Nahversorgung (Supermärkte, Drogeriemarkt, Bank, Friseur, Apotheke, Heurigen, Gasthäuser, Autobus-Stationen) am Reisenbauer-Ring in Wiener Neudorf, in unmittelbarer Nähe zur Mödlinger Stadtgrenze. In der gegenüberliegenden großen Parkanlage befinden sich Spielplätze, eine Wiese für Ballspiele, sowie Fitnessgeräte. Ein Kindergarten befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die B17 und die Autobahnanschlüsse ermöglichen eine schnelle Anbindung Richtung Wien.

#### **Ausstattung & Räume:**

- Voll möblierte Küche mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr, Kühl- und Tiefkühlschrank
- Neuwertiges verfliestes Badezimmer mit Badewanne & WC
- Großer praktischer Schwebetürenschränk mit Spiegel im Schlafzimmer der mitvermietet wird
- Pflegeleichte Fliesen im Vorzimmer
- Heller Laminatboden in allen Räumen: Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer
- Weiße und elegante Holzfurniertüren
- Anschluss für Kabelfernsehen & Internet

- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Kellerabteil
- Allgemeine Räumlichkeiten: Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Heizung: Gaskombitherme

Wenn Sie Ihr potenzielles neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen gut geschnittenen Vorraum, über den Sie in den großflächigen und hellen Wohn- und Essbereich mit toller Aussicht, gelangen. Die Küche, das Badezimmer und Schlafzimmer sind von dem Wohnzimmer aus begehbar. Die Küche ist ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche. Das Badezimmer bietet Ihnen eine komfortable Badewanne und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Außerdem gibt es in der Wohnhausanlage einen Fahrradabstellraum und eine Tiefgarage. Im genannten Mietpreis sind die Betriebskosten in Höhe von ca. 230 € bereits enthalten. Bei Bedarf kann auch ein hauseigener Tiefgaragenparkplatz für € 90,- (ab 01.09.2026) dazu gemietet werden.

Hierbei kommen lediglich noch der Strom und Gas hinzu. Die Befristung der Wohnung beträgt 4 Jahre, die Wohnung ist ab 15.03.2026 verfügbar.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: [+43 664 4515855](tel:+436644515855)

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <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