

**Stilvolles Wohnen mit Komfort und perfekter Anbindung |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25385

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1995
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	163,52 €
USt.:	23,79 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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





ZELLMANN
IMMOBILIEN



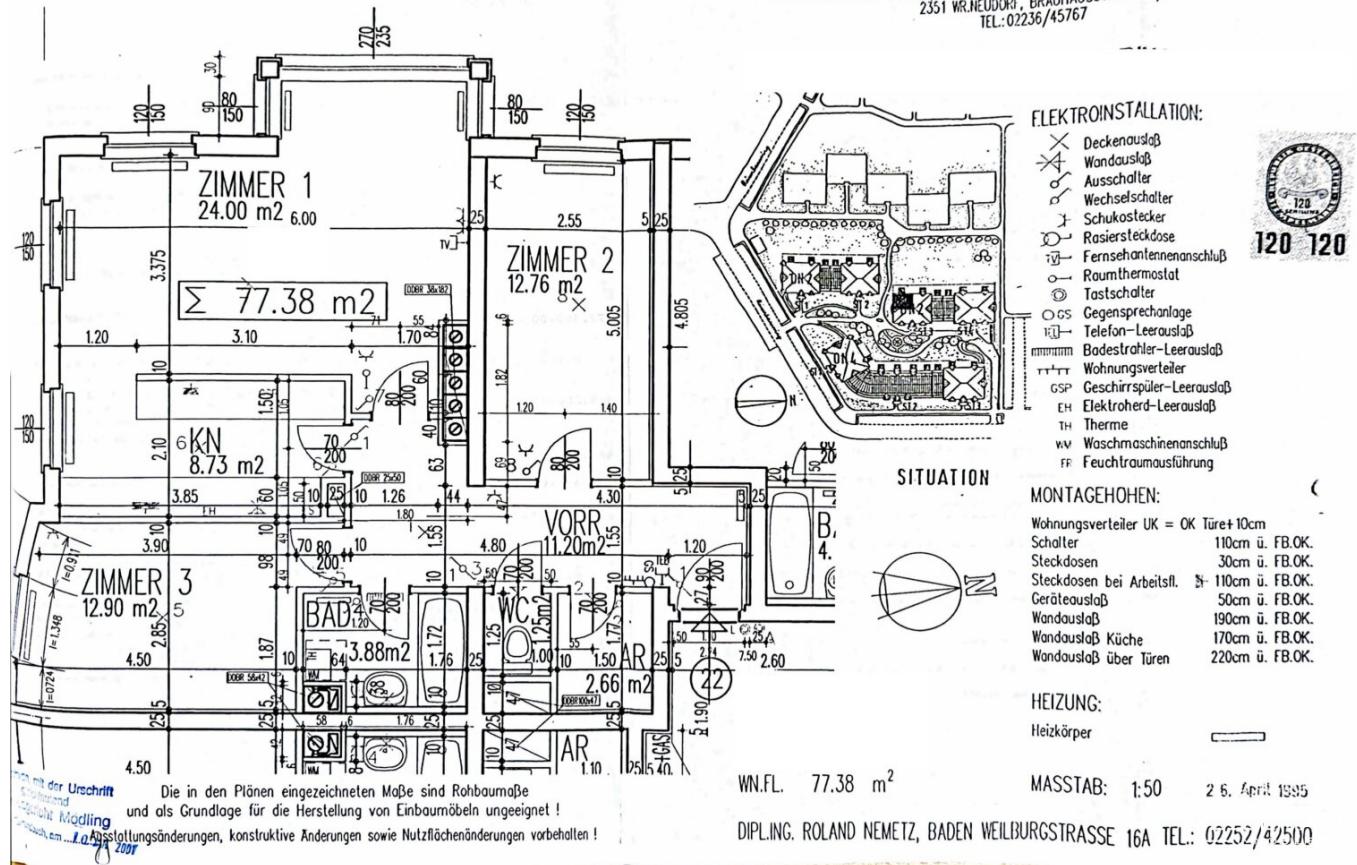
ZELLMANN
IMMOBILIEN





ZELLMANN
IMMOBILIEN

WNG

GEMEINNUTZIGE BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT
2351 VR.NEUDORF, BRAUHAUSSTRASSE 4/6
TEL.: 02236/45767

Objektbeschreibung

Wohnen mit Komfort und perfekter Anbindung

Diese gepflegte Wohnung in Wiener Neudorf vereint alles, was modernes Wohnen heute ausmacht: eine durchdachte Raumaufteilung, angenehme Wohnfläche, Liftkomfort sowie eine hervorragende Lage nahe der Stadtgrenze zu Mödling und Wien.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer etablierten Wohnhausanlage mit Tiefgarage und bietet sowohl Familien als auch Paaren oder anspruchsvollen Anlegern ein ideales Zuhause in ruhiger, gewachsener Umgebung.

Wiener Neudorf als begehrter Wohnstandort

Die Liegenschaft liegt im westlichen Ortsteil von Wiener Neudorf, in einer sehr guten Wohnlage, eingebettet in eine bestehende mehrgeschossige Wohnhausanlage. Die Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnwege.

Wiener Neudorf überzeugt durch:

- ausgezeichnete Infrastruktur
- schnelle Erreichbarkeit von Wien
- Nähe zu Mödling
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote

Objektübersicht

Adresse

Stockwerk

Wohnfläche

Zimmeranzahl

Baujahr / Anlage

Lift

Stellplatz

Nutzung

ideal für Familien oder Homeoffice

Die Wohnung bietet eine sehr angenehme und funktionale Aufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer
- zwei weitere Zimmer (Schlafzimmer / Kinderzimmer / Büro)
- separate Küche
- Vorraum
- Bad
- WC getrennt

- Abstellraum

Der Grundriss überzeugt durch klare Strukturen und eine optimale Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Wohnfläche im Detail

Die Wohnung umfasst:

- Zimmer 1: ca. 24,00 m²
- Zimmer 2: ca. 12,76 m²
- Zimmer 3: ca. 12,90 m²
- Küche / Kochnische: ca. 8,73 m²
- Vorraum: ca. 11,20 m²
- Bad: ca. 3,88 m²
- WC: ca. 1,25 m²
- Abstellraum: ca. 2,66 m²

Gesamt: 77,38 m² Wohnnutzfläche

Ausstattung & Bauqualität

Die Wohnanlage verfügt über eine zeitlose Normalausstattung:

- Warm- und Kaltwasser

- Bad und separates WC

- Zentralheizung

- Liftanlage

Zusätzlich steht den Bewohnern eine Tiefgarage zur Verfügung.

Wohnhaus & Eigentümergemeinschaft

Die Wohnhausanlage besteht aus:

- 2 Stiegen

- insgesamt 60 Wohnungen

- Tiefgarage

- Kellerabteilen

Die Eigentümergemeinschaft präsentiert sich gut organisiert und wirtschaftlich solide, mit einer hohen Rücklagenlage, die für langfristige Sicherheit und Werterhalt sorgt.

Besonderheiten auf einen Blick

- ca. 77 m² Wohnfläche

- 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock

- Lift vorhanden

- ruhige Wohnlage nahe Mödling
- gepflegte Eigentümergemeinschaft
- hohe Rücklagen
- Tiefgarage in der Anlage
- ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap