

## **Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Lift in gefragter Lage**



IMG\_0757

**Objektnummer: 141/84922**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	72,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,70
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	101,53 €
USt.:	10,15 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

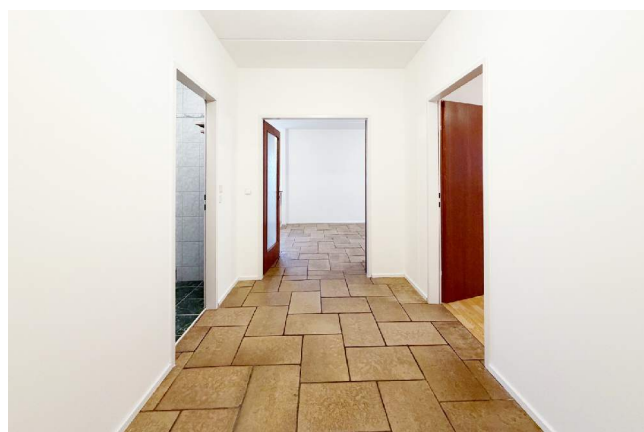
Rustler Immobilienreuhand

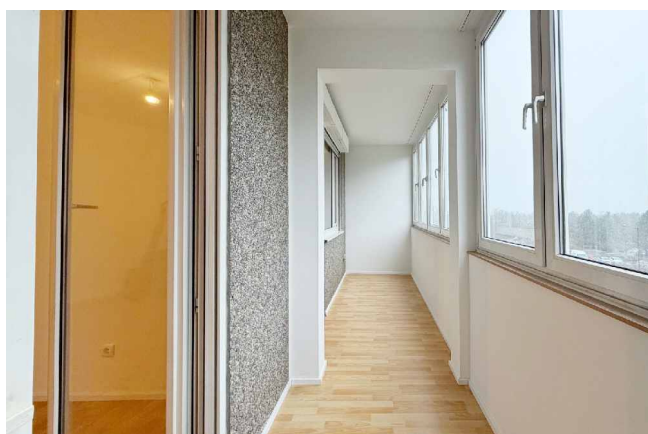
T +43 2236 908 100674

H +43 676 834 34 674

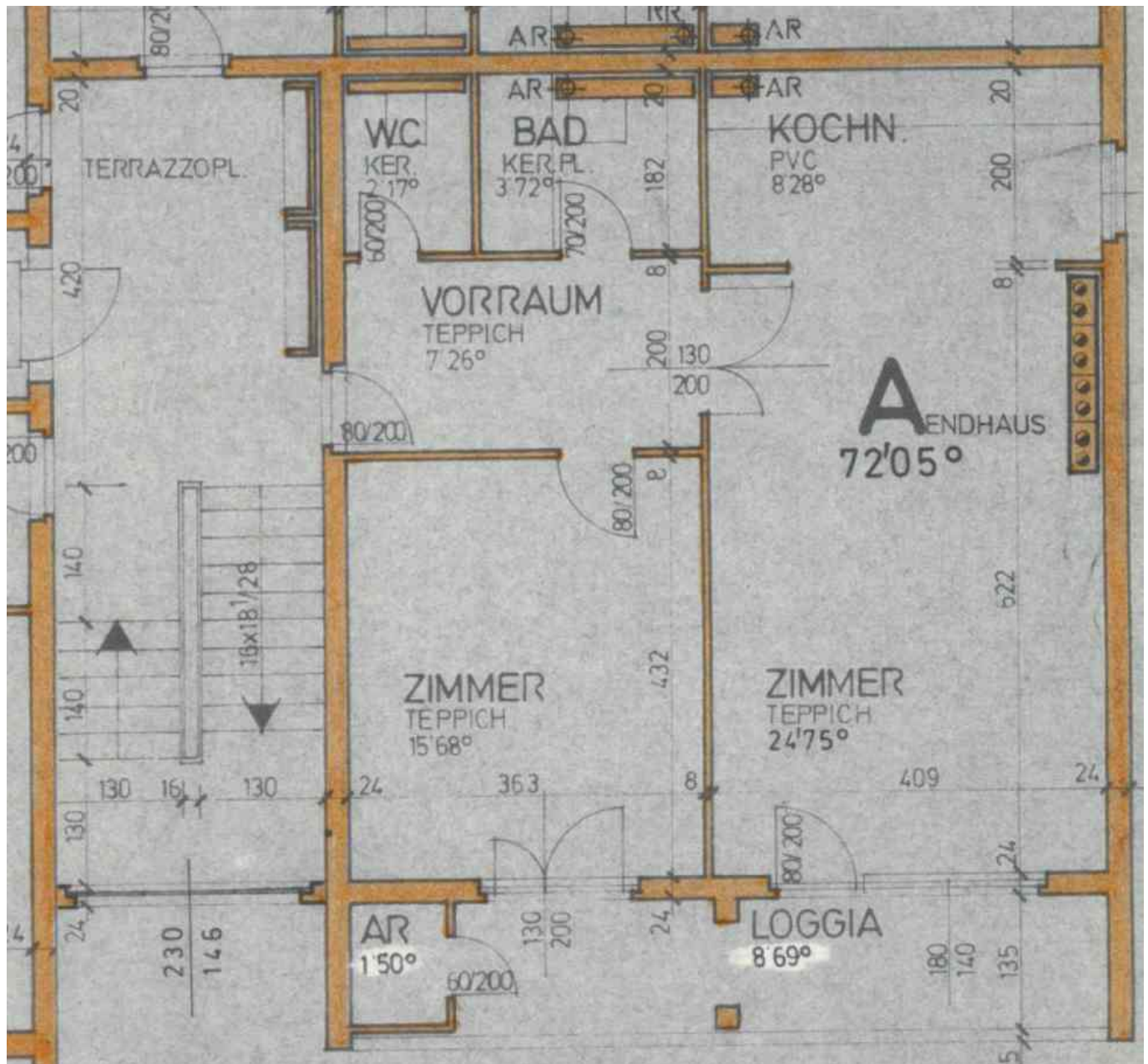


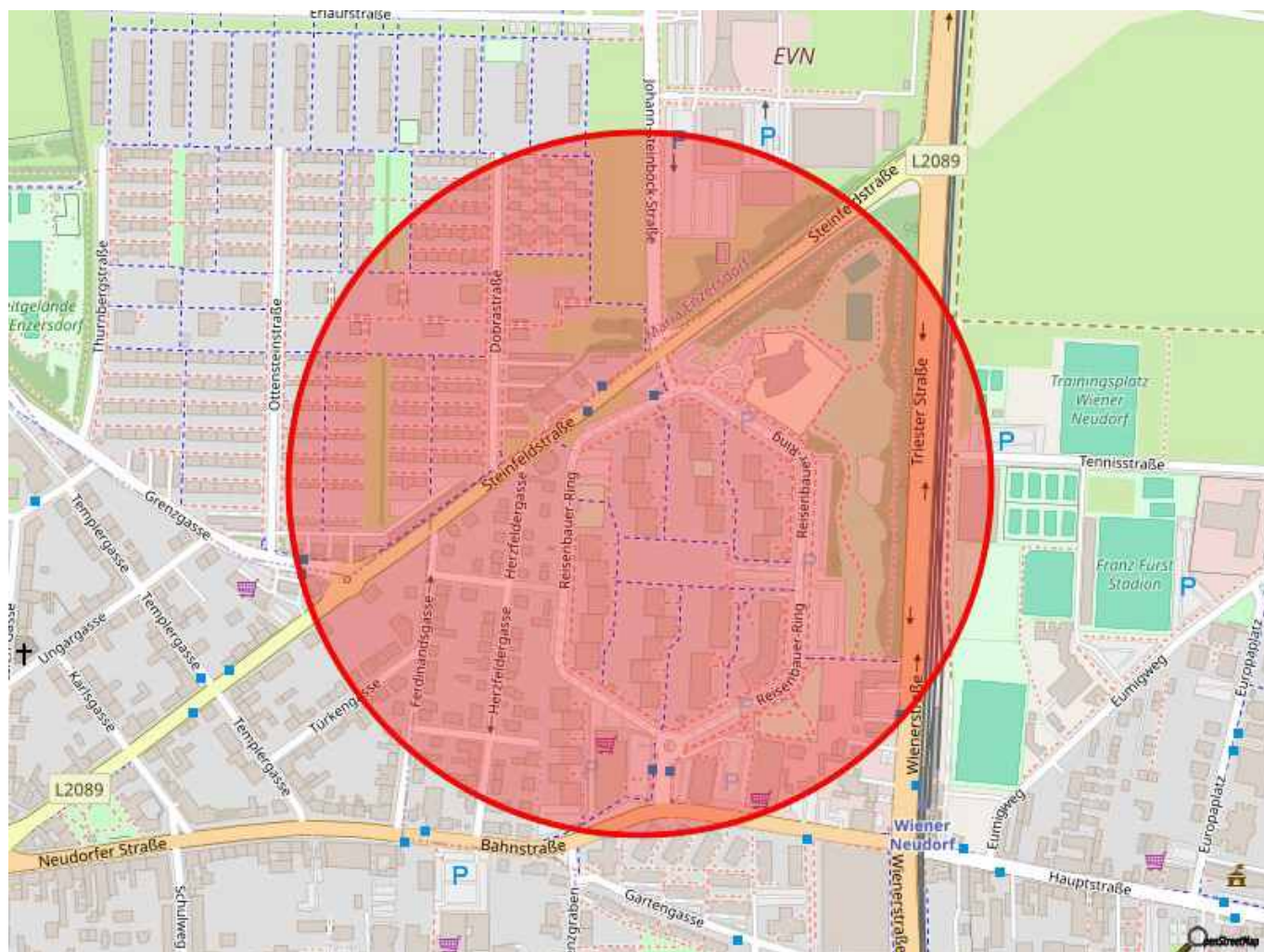
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Am beliebten Reisenbauerring in Wiener Neudorf gelangt eine ostseitige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist mit dem Lift erreichbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia
- Wohn und Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia
- Offene, voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschine
- Separates WC
- Loggia mit zusätzlichem Abstellraum

Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil bietet weiteren Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Kabel-TV- und Internetanschluss sind vorhanden. Wohn- und Schlafzimmer sind mit Außenjalousien ausgestattet.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnanlage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Bipa, Libro, Penny, Banken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Kindergarten sowie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung runden das attraktive Wohnumfeld ab.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.