

## **3-Zimmer-Wohnung am Rande der Natur!**



**Objektnummer: 909**

**Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Weidling
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. András Vécsey**

RE/MAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

T +43 2243 21406  
H 0699 13400703









ca. m. 0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

In Weidling, am Rande des Wienerwaldes, liegt eine charmante Wohnhausanlage, die trotz ihres Alters gut gepflegt ist. Hier erwartet Sie eine geräumige Wohnung von ca. 86m<sup>2</sup>, die geschickt geschnitten ist und viel Wohnkomfort bietet.

Der Eingangsbereich befindet sich nur einen Halbstock über dem Erdgeschoss. Er empfängt Sie mit einer ungewöhnlichen, aber äußerst praktischen Gestaltung: Der Vorraum ist von Spiegeln umgeben, die nicht nur ein Gefühl von Weite vermitteln, sondern auch reichlich Stauraum bieten. Weiter durch die Diele betreten Sie die verschiedenen Zimmer.

Auf der rechten Seite liegt das geräumige Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Es ist lichtdurchflutet und bietet mit fast 21m<sup>2</sup> viel Platz. Das angrenzende Wohnzimmer ist mit ca. 23m<sup>2</sup> ähnlich groß und durch seine Ecklage besonders ansprechend. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick auf die umliegende Natur.

Gegenüber befindet sich ein weiteres Zimmer mit einem französischen Balkon, der einen schönen Westblick ermöglicht. Die Küche und das Badezimmer liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten ausreichend Platz, sind jedoch etwas altmodisch eingerichtet. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum komplettieren das Angebot.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre großen Fenster aus, die viel Licht und frische Luft hereinlassen. Die Ruhe und die Nähe zum Wienerwald machen sie zu einem idealen Rückzugsort für Naturliebhaber. Zusätzlich gibt es in der Nähe Parkmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern.

Die Lage ist auch verkehrstechnisch günstig: In nur 10 Minuten erreichen Sie den 19. Bezirk von Wien, weitere 7 Minuten bis zum 17. Bezirk und insgesamt 25 Minuten bis nach Hütteldorf. Klosterneuburg ist in 10 Minuten erreichbar, Heiligenstadt in weiteren 5 Minuten und Tulln in 30 Minuten.

Entdecken Sie das Leben abseits der Großstadt in einer Umgebung, in der Freundlichkeit und Ruhe noch großgeschrieben werden. Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.

Preis: € 249.000,--

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

**Nützen Sie unsere Aktion bis 30.06.2026: Statt € 490,-- bis Ende Juni kostenlos!**

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: [bewertung@remax-magic.at](mailto:bewertung@remax-magic.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap