

SEHR GEPFLEGTE UND HELLE CA. 72m² GROSSE (inkl. der Loggia) 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA & LIFT IN WIENER NEUDORF ZU KAUFEN!



Objektnummer: 338618748

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	101,53 €
Heizkosten:	60,23 €
USt.:	20,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Doris Haimel

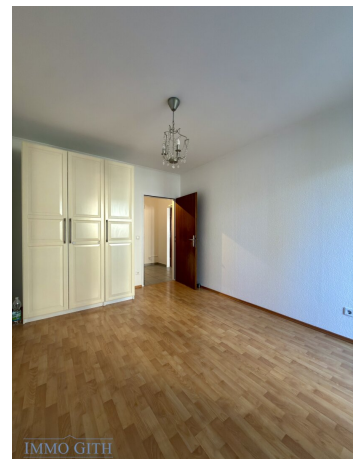
IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

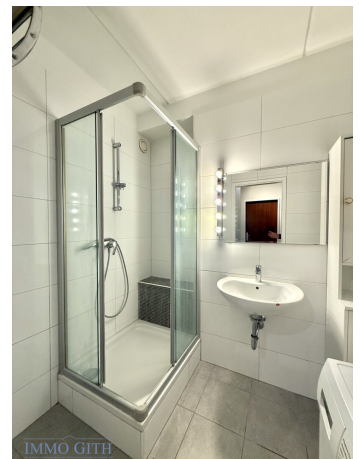
H +43 676 5223384

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



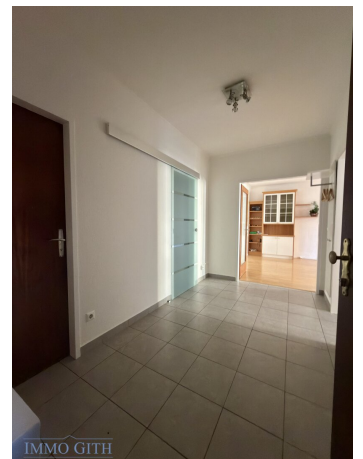




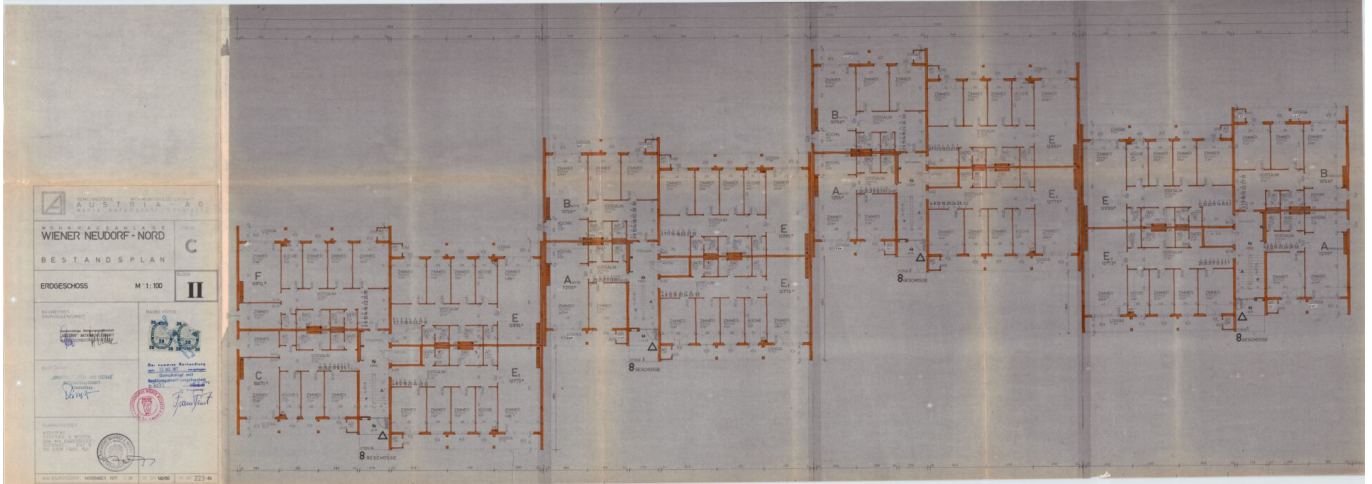


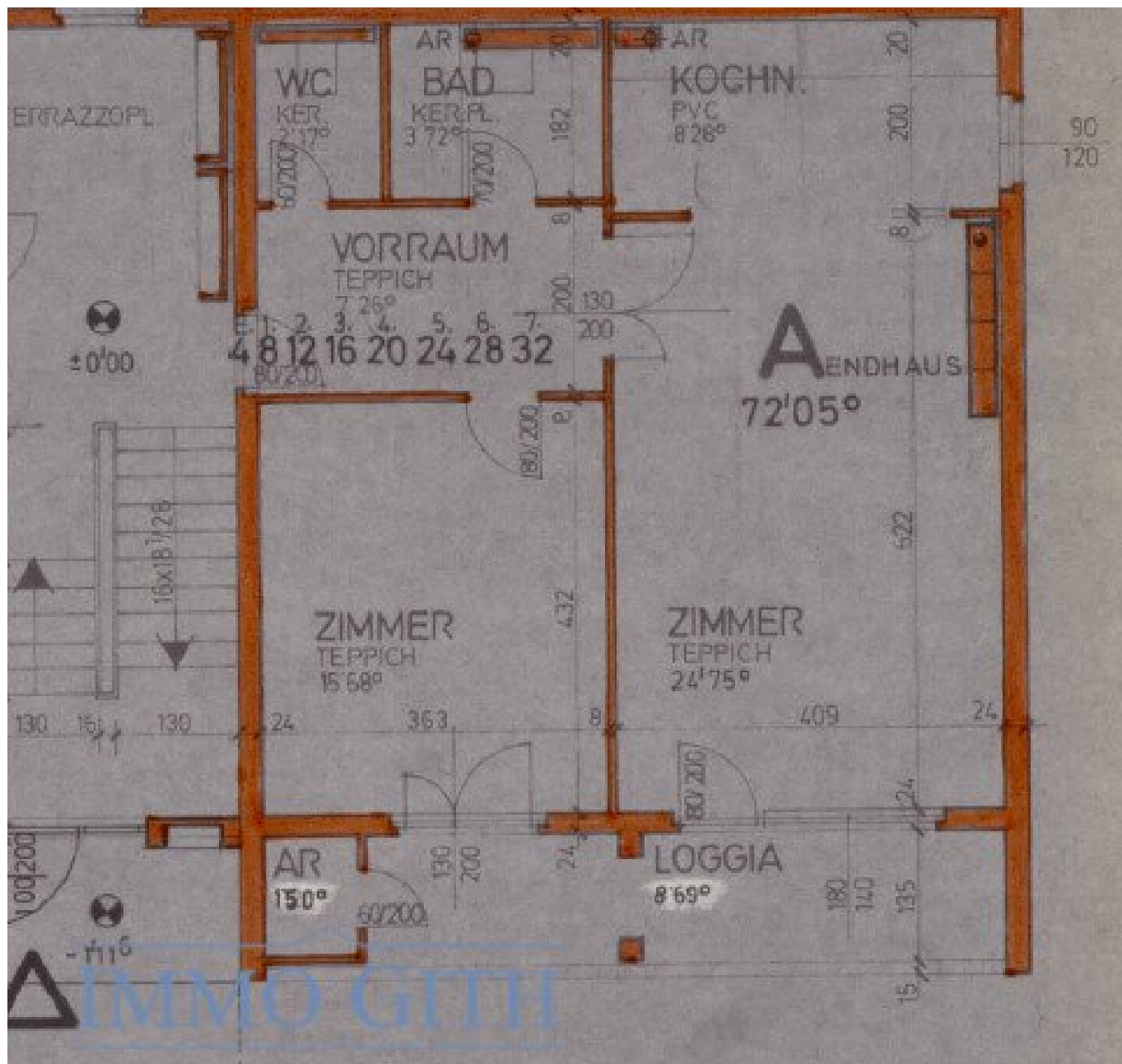












Objektbeschreibung

**SEHR GEPFLEGTE UND HELLE CA. 72m² GROSSE (inkl. der Loggia)
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA & LIFT IN WIENER NEUDORF ZU KAUFEN!**

Helle Räume, durchdachter Grundriss und angenehme Wohnlage nahe Wien.

In einer sehr gepflegten Wohnhausanlage am Reisenbauerring in 2351 **Wiener Neudorf** gelangt diese freundliche **2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock** zum Verkauf. Die Wohnung überzeugt durch eine gute Raumaufteilung, zentrale Begehrbarkeit, helle Zimmer und eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch als wertbeständige Vorsorgewohnung.

Die Wohnung

Über einen großzügigen **Vorraum** sind die beiden Zimmer sowie Bad und WC zentral begehbar. Das **helle Wohnzimmer** bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich und verfügt über einen **direkten Zugang zur Loggia**, die den Wohnraum angenehm erweitert. Auf der Loggia befindet sich **zusätzlich ein praktischer Abstellraum**.

Aus dem Wohnzimmer gelangt man direkt in die **großzügige Küche**, die viel Arbeitsfläche und Stauraum bietet und funktional ausgestattet ist.

Das **Schlafzimmer** ist ruhig gelegen, hell und gut möblierbar.

Ein modernes Badezimmer mit **Dusche und Waschmaschinenanschluss** sowie ein **separates WC** runden das praktische Raumangebot ab. Ein **Kellerabteil** gehört selbstverständlich zur Wohnung. Zusätzlich steht den Bewohnern ein **großer gemeinschaftlicher Fahrradkeller** zur Verfügung.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme in Kombination mit Fußbodenheizung** beheizt und bietet dadurch ein besonders angenehmes Wohnklima.

Lage

Wiener Neudorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Wiener Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an Wien ist ausgezeichnet (Südbahnhof, B17, öffentliche Verkehrsmittel). Die Shopping City Süd sowie Grün- und Erholungsflächen sind rasch erreichbar.

Direkt neben der Anlage befinden sich ein großer Kinderspielplatz, ein Fußballplatz, ein Basketballplatz sowie eine Hundezone – ideal für Freizeit, Sport und Erholung.

Die Kosten

Der Kaufpreis beträgt € 229.000,-

Optional: Ein **KFZ-Stellplatz** kann für € 62,20 angemietet und übernommen werden.

Vermittlungshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen Ihre neue Wohnung in Wiener Neudorf zeigen zu dürfen.

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap