

**++ Ruhe. Grünblick. Lebensqualität ++ 2-Zimmer mit  
Loggia nur wenige Minuten von Wien**



**Objektnummer: 8271**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Klein-Neusiedl
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

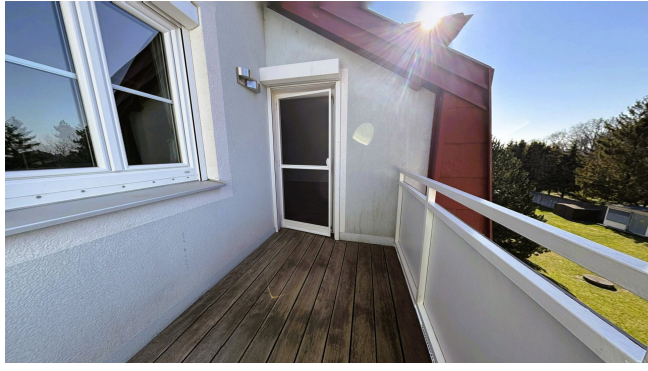


**Diana Müller**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

T +43 664 44 99 377

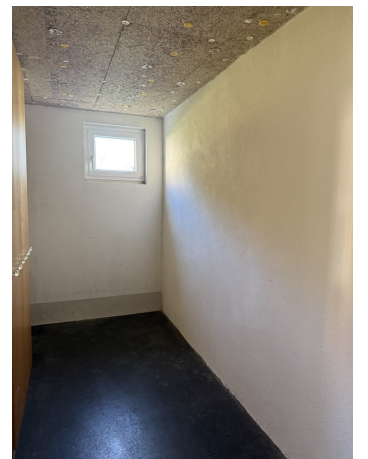
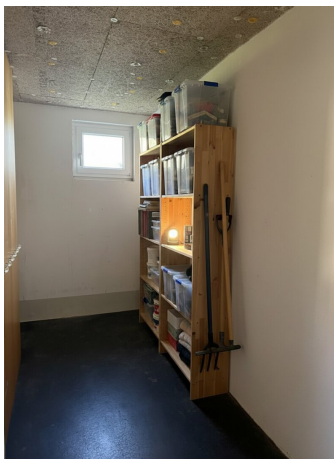
















## Objektbeschreibung

**+++ Genießen Sie den Wohnkomfort einer erstklassig und hochwertig renovierten 2-Zimmer-Wohnung in beliebter Ruhelage! +++**

Nur **wenige Autominuten von Wien** entfernt erwartet Sie diese lichtdurchflutete, stilvoll modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Lage **direkt neben Fischamend**.

Hier verbindet sich **durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und entspanntes Wohngefühl**, ideal für all die die **Stadtnähe und Natur gleichermaßen schätzen**. Die **grüne Umgebung** bietet Ihnen zusätzlich ausgiebig Möglichkeiten den Alltagsstress hinter sich zu lassen, ob für Spaziergänge im Grünen oder eine Runde Joggen. Sie haben die Wahl!

Ob auf der uneinsichtigen Loggia mit Blick ins Grüne oder im großzügigen Wohnbereich: Diese Wohnung bietet Raum zum Leben, Entspannen und Ankommen.

Aufgrund der steigenden Mietpreise, der hervorragenden Lage, der durchdachten Raumaufteilung sowie des ausgezeichneten Gesamtzustandes eignet sich das Objekt zudem ideal als **Anlageobjekt mit stabilem Vermietungspotenzial**.

### Highlights auf einen Blick:

- Sofort bezugsbereit ohne großen Aufwand
- Attraktive Investitionsmöglichkeit: nachhaltige und rentable Vermietung
- 2. Stock in gepflegtem Wohnhaus mit begrüntem Eingangsbereich
- Ca. 76,86m<sup>2</sup> Wohnfläche mit optimal genutztem Grundriss
- Alle Räume zentral begehbar vom Vorraum
- Uneinsichtige Loggia mit Grünblick (Ruhe & Privatsphäre garantiert!)
- Energieeffiziente Gastherme für Heizung & Warmwasser
- Garage

### **Raumaufteilung:**

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kaminanschluss und direktem Zugang zur Loggia
- Separate Küche mit hochwertiger Tischlerausführung
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrankbereich (durch Raumteiler elegant integriert)
- Optional zweites Schlafzimmer realisierbar
- Edles Badezimmer mit Walk-In-Dusche inkl. Regen-/Wellnessfunktion und Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort
- Separates WC
- Abstellraum & Waschmaschinenanschluss

### **Lage:**

- Ruhige Wohnanlage nahe Fischamend, nur wenige Minuten nach Wien
- Sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Öffentliche Verkehrsmittel & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe der angrenzenden Ortschaften
- Natur direkt vor der Tür: ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung

### **Kosten im Detail:**

- *Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage und Kosten Garage: € 386,99 / Monat*

*Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Gestaltung darstellen und nicht den Ist-Zustand zeigen.*

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen diese wundervolle Wohnung vor Ort zeigen zu dürfen.

Beste Grüße,

*Diana Müller, BA*

Tel.: [+43 664 44 99 377](tel:+436644499377)

E-Mail: [mueller@grabner-immobilien.at](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m

Arzt <3.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap