

Wohnen mit Aussicht - Erstbezug in guter Lage inkl.TG-Platz



Image00029

Objektnummer: 141/85650
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.375,00 €
Kaltmiete (netto)	1.021,49 €
Betriebskosten:	137,60 €
USt.:	132,58 €
Sonstige Kosten:	83,33 €

Ihr Ansprechpartner



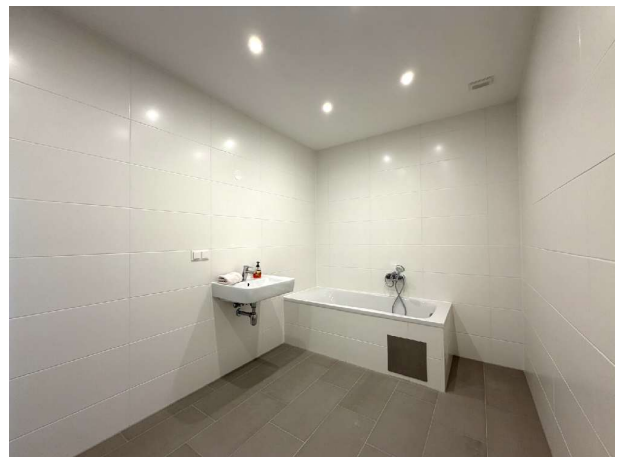
Stephanie Dukes

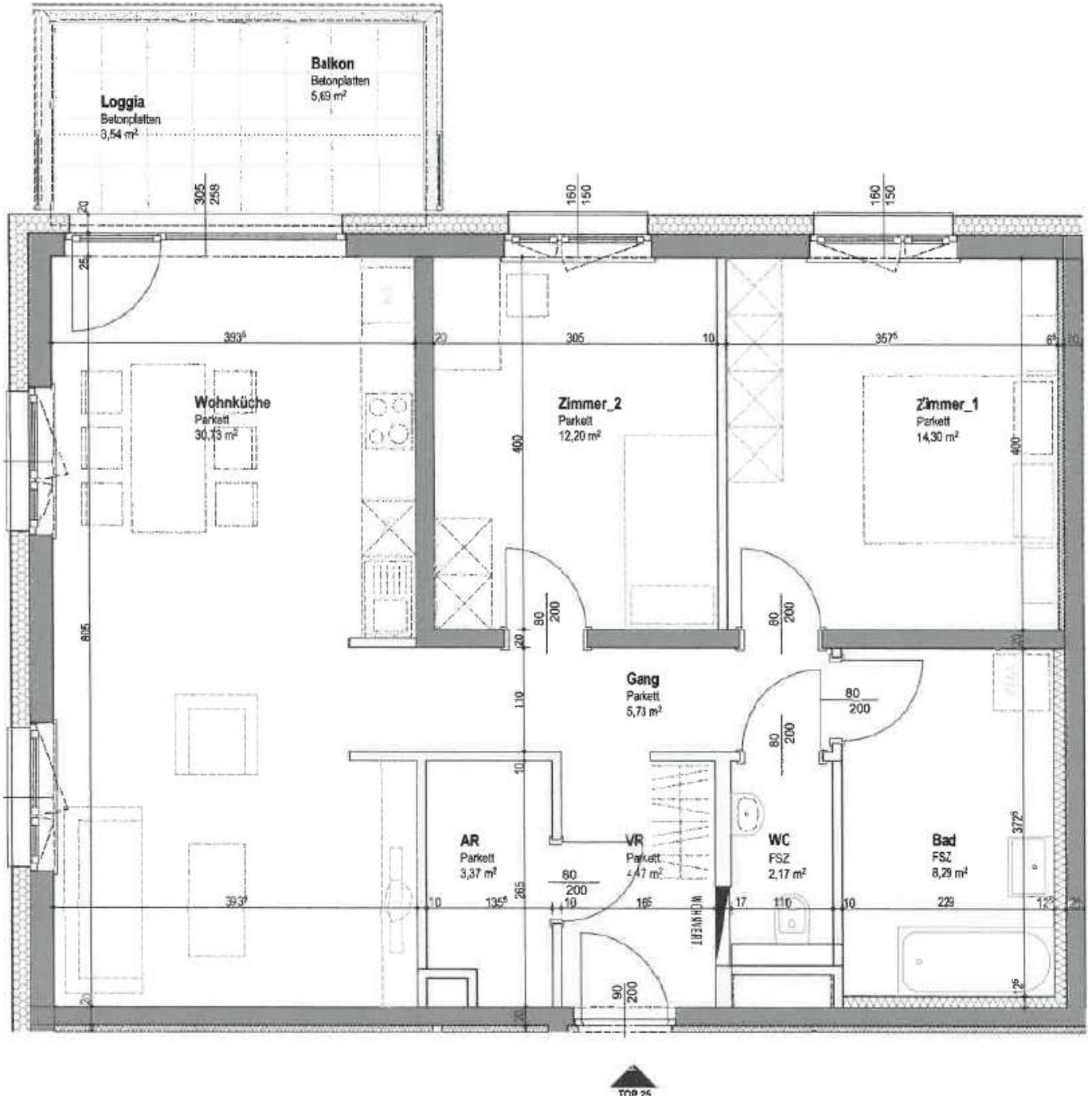
Rustler Immobilientreuhand

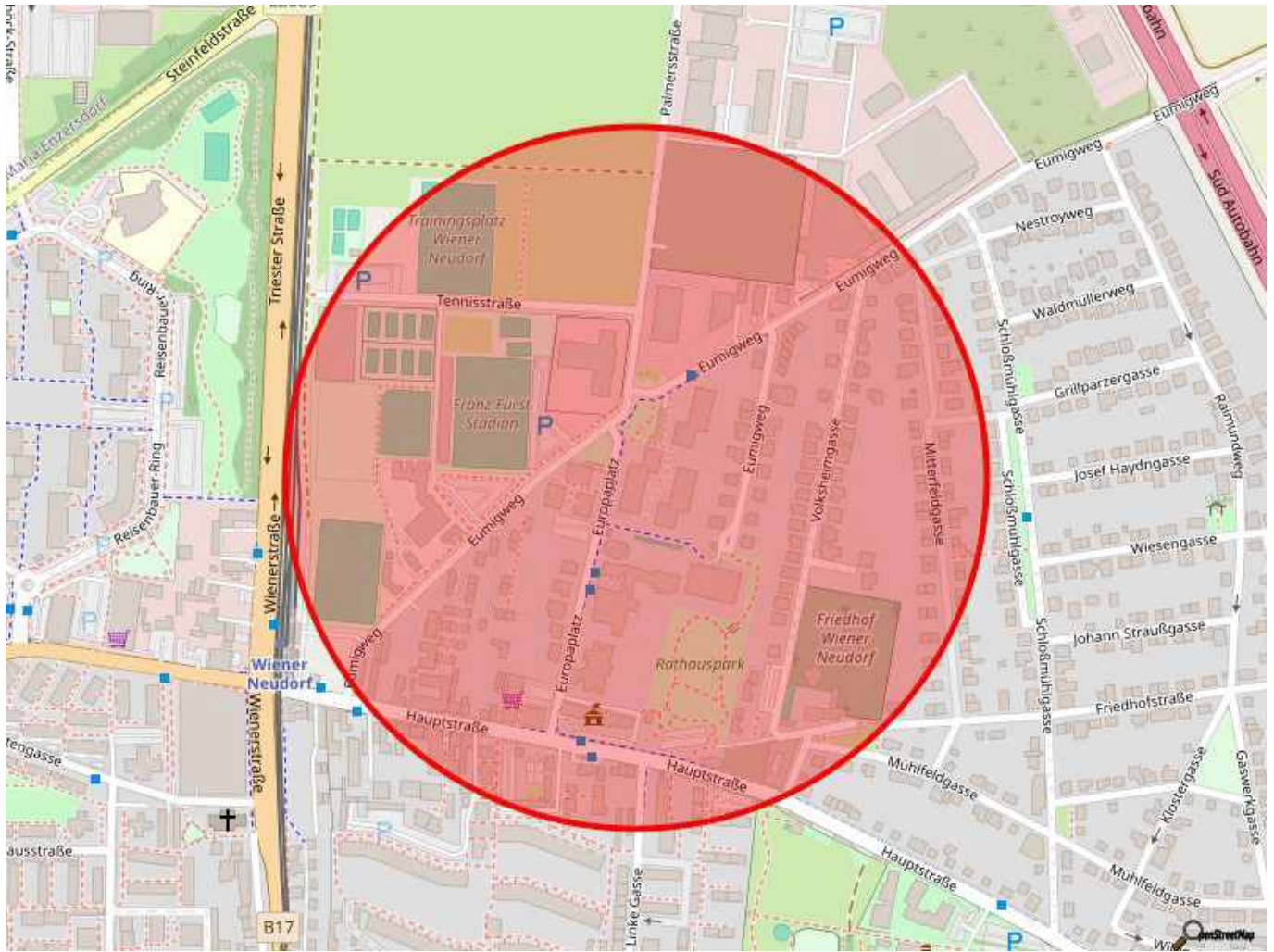
T +43 2236 908100653

H 0676 834 34-653

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







Objektbeschreibung

Im Zentrum von Wr. Neudorf mit Weitblick, gelangt diese ca. 85 m² große 3 Zimmerwohnung mit ca. 9 m² Loggia / Balkon, Erstbezug zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus mit 26 Parteien und besticht nicht nur durch die gute Lage und Infrastruktur, sondern auch durch die großzügige Raumaufteilung.

Die Wohnung liegt im 2. Stock (DG) mit Lift und ist nach Südwesten ausgerichtet. Ein extra großes Kellerabteil mit ca. 17 m², welches sich auch als Hobbyraum nutzen lässt, gehört zur Wohnung. Elektrische Anschlüsse (Licht und Steckdose) sind vorhanden.

Räumlichkeiten:

- Vorraum mit separatem Abstellraum
- neue, moderne Küche mit Geschirrspüler, Herd, Kühl-/Gefrierschrank und Untertisch-Warmwasserspeicher
- helles offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zu Loggia/Balkon
- 2 nebeneinanderliegende Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Handwaschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- großzügiges Kellerabteil

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Besichtigungstermine sind in der Woche ab 19.05.2026 gerne möglich.

Lage und Infrastruktur:

In ruhiger Lage unweit vom Ortszentrum Wr. Neudorf. Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Badner Bahn rd. 400 m entfernt). Sehr gute Infrastruktur (Nahversorger, Bank, Apotheke, Kindergarten/Hort, Volksschule, Arzt) fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Ca. 5 Fahrminuten mit dem Auto zum Anschluss an die A2 bzw. zur SCS.



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.