

**Gut geschnittene Wohnung in mit Tiefgaragenplatz
(zweiter Liftstock) in ruhiger Lage**



Objektnummer: 17100

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.716,42 €
Betriebskosten:	133,79 €
USt.:	21,29 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1

1190 Wien

T +43 1 3709098

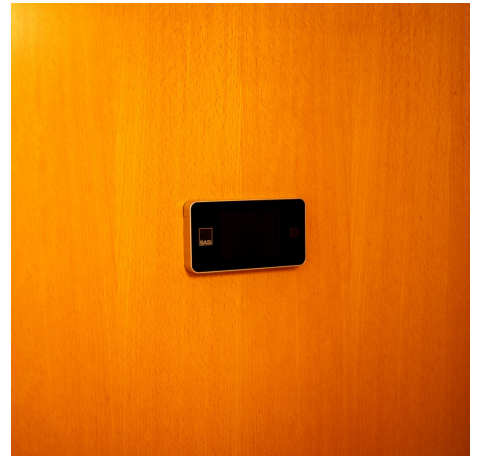
H +43 676 3399170

Gerne stehe ich Ihnen für einen Termin zur Verfügung.

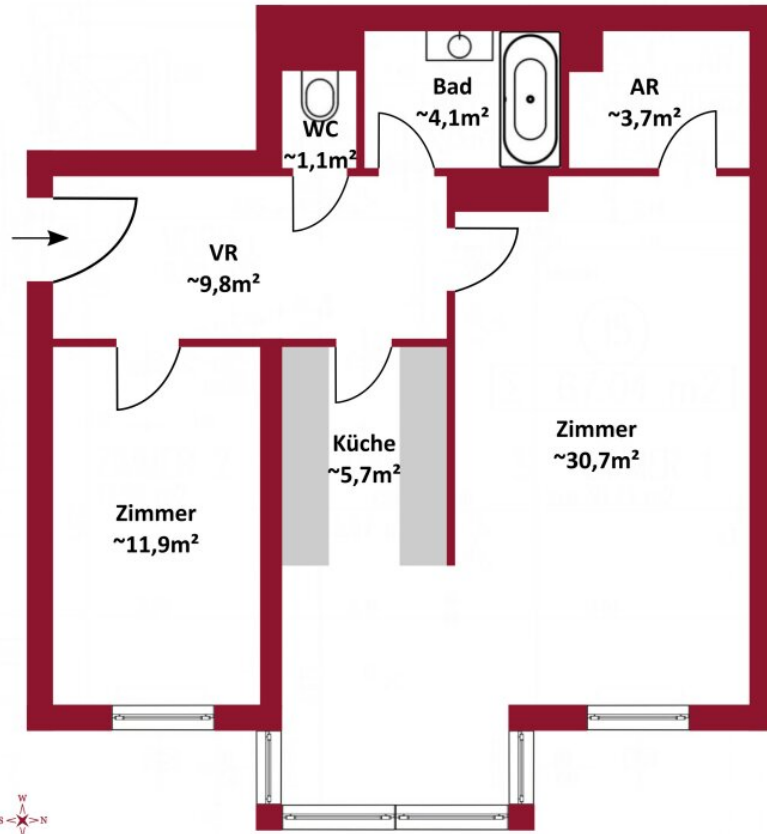












Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Liftstock bietet im neuen Teil des Reisenbauerringes (BJ 1997) ein gepflegtes und modernes Wohnambiente für ein Paar, eine kleine Familie und ist auch zum sorgenfreien Vermieten bestens geeignet.

Die Wohnung besticht durch eine sehr gelungene Raumaufteilung mit einer zum Wohnzimmer offenen Küche. Die gepflegte Einbauküche wurde mit neuen Geräten ausgestattet. Sowohl der Wohnzimmer/Küchenbereich als auch das Schlafzimmer haben großzügige Fenster und sind durch die Stockwerkslage und den Blick ins Grüne hell und freundlich.

Fliesen und Parkett (Buche) verleihen der Wohnung Wärme. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Toilette ist extra. Ein großer Abstellraum bietet weiteren Stauraum, so wie das kleine Kellerabteil.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der den Wohnbereich bequem (und aus der Garage barrierefrei) erreichbar macht. Im Fahrradabstellraum können Sie sorgenfrei Ihre Fahrräder unterbringen.

Genießen Sie den wunderschönen Grünblick aus dieser Wohnung. Hier stört kein Autolärm.

Zur Wohnung gehört auch ein Tiefgaragenplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt beherbergt. Die Betriebskosten für den Garagenplatz sind bei den angeführten Betriebskosten bereits mit eingerechnet.

Die Lage könnte kaum besser sein: Eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof (Badner Bahn 4 Gehminuten, Südbahn 15 Gehminuten) ermöglicht schnelle Verbindungen in die Wiener Innenstadt und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Geschäfte zB. Billa, Bipa, Lidl, Penny, Pagro und Libro – somit sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar. Die SCS erreichen Sie in 5 Fahrminuten.

In der Nähe sind auch Naherholungsgebiete (am Mödlingbach und das Freizeitgelände), drei Spielplätze für jede Altersgruppe am Areal, Laufstrecken und Radwege in alle Richtungen.

Wiener Neudorf ist eine sehr aktive Gemeinde mit einem vielfältigen Sport- und Kulturangebot. Schwimmen im idyllischen und sauberen Kahrteich (ca. 1,5 km entfernt) ist den Wiener Neudorfern vorbehalten. Pensionisten steht ein reiches Angebot zur Verfügung. Die Sporthalle, ein Tennisplatz, Volleyballplätze und Fitnesscenter lassen keine Wünsche für aktive Familienmitglieder offen.

Diese gepflegte Wohnung in Wiener Neudorf vereint Lebensqualität, Komfort und eine ausgezeichnete und sehr ruhige Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven

Angebot und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der beliebtesten Gemeinden Niederösterreichs!

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676/33 99 170

Alexander Ringsmuth GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap