3 Zimmer. Ein Balkon. Ihr Platz in Wiener Neudorf.



Objektnummer: 8014/419

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	192,30 €
USt.:	19,23 €

Provisionsangabe:

12.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dragana Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG |

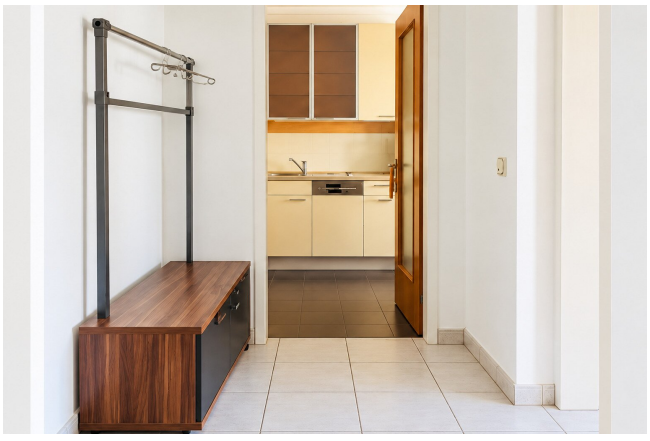








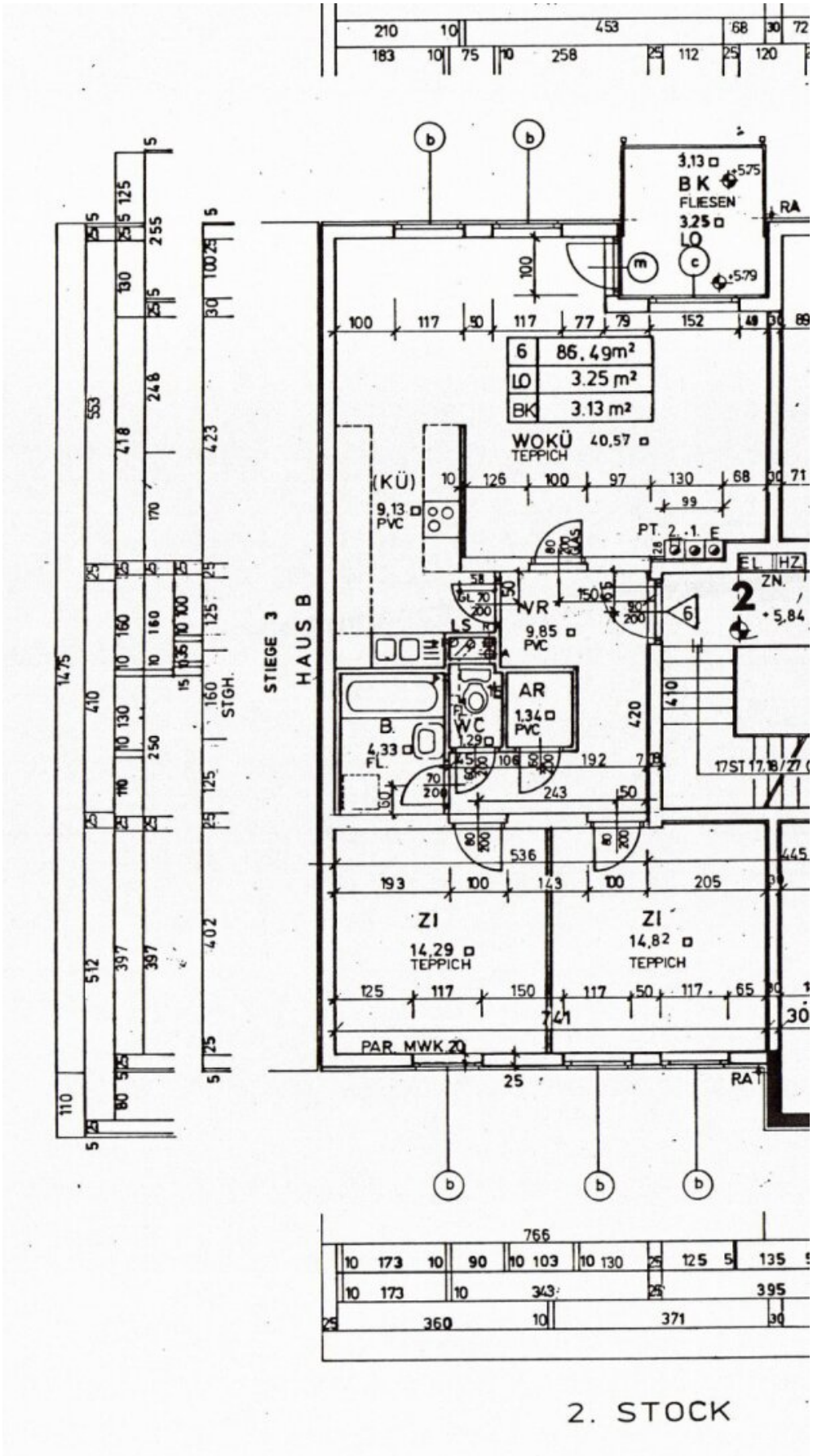











HAUS B
STIEGE 3
BK
FLIESEN
3,13
3,25
LO
6
86,49m²
LO
3.25 m²
BK
3.13 m²
WOKÜ
TEPPICH
40,57
(KÜ)
9,13
PVC
VR
9,85
PVC
LS
AR
1,34
PVC
WC
1,29
B.
4,33
FL.
ZI
14,29
TEPPICH
ZI
14,82
TEPPICH
PAR. MWK 20
EL.
HZ
ZN.
2
+5,84
STGH.
2. STOCK

Objektbeschreibung

Vielleicht ist das hier Ihr Zuhause.

Der erste Kaffee in der eigenen Küche. Die vertraute Stimme aus dem Nebenzimmer. Abends noch kurz auf den Balkon, bevor es drinnen gemütlich wird. Es sind oft die kleinen Momente, die eine Wohnung zu einem Zuhause machen.

Auf ca. **86,49 m² mit drei Zimmern** ist hier Platz dafür. Für einen Esstisch, an dem Freunde gerne länger sitzen bleiben. Für einen Rückzugsort nach einem vollen Tag. Und für ein weiteres Zimmer, das mit Ihrem Leben mitgehen kann – ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Platz für Gäste.

Die gepflegte Wohnung liegt im **zweiten Obergeschoss** eines 1995 errichteten Wohnhauses. Die vorhandene **Einbauküche** wartet auf Ihre Lieblingsrezepte.

Ein kleiner Lieblingsplatz im Freien.

Der **Balkon mit Grünblick** bietet Raum für eine Pause. Ein Kaffee, ein paar Pflanzen, ein Moment für sich. Vielleicht wird genau das Ihr tägliches kleines Ritual.

Auch das Praktische ist gut untergebracht: Ein **Abstellraum und ein Kellerabteil** schaffen Stauraum, ein **eigener Stellplatz** erleichtert das Heimkommen. Im Haus stehen außerdem ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung wird mit Gas beheizt und verfügt über Doppel- bzw. Mehrfachverglasung.

Wien ganz nah. Ihr Zuhause im Grünen.

In Wiener Neudorf bleibt Wien bequem erreichbar. Die **Badner Bahn erreichen Sie zu Fuß** – für den Arbeitsweg oder einen spontanen Nachmittag in der Stadt.

Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sowie Schulen und Kindergärten finden Sie in der Umgebung. Die nahe gelegene **Shopping City Süd** ergänzt das Angebot mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. So bleibt im Alltag mehr Zeit für das, was Sie gerne tun.

Die Eckdaten

- **Ca. 86,49 m² Wohnfläche · 3 Zimmer**
- Zweites Obergeschoss
- Balkon mit Grünblick

- Einbauküche sowie Parkett- und Fliesenböden
- Ein Badezimmer und ein WC
- Abstellraum und Kellerabteil
- Eigener Stellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradraum
- Gasheizung · Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Baujahr 1995 · sehr gepflegter Zustand
- **Kaufpreis: € 339.000??????**

Monatliche Vorschreibung: € 337,43 inkl. Betriebskosten, Rücklage und Darlehensanteil.

In der monatlichen Vorschreibung ist ein Darlehensanteil von **€ 21,93** enthalten. Der anteilige **Restdarlehensstand beträgt € 2.676,17** (Stichtag 10.11.2026). Das Darlehen läuft laut Hausverwaltung bis **10.11.2039**. Eine vorzeitige Sondertilgung ist grundsätzlich möglich.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. **Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap