

Inserat ID: 233883

erstellt am : 10.07.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 298000€

Straße:

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 97.96m²

Nutzfläche: 103.68m²

Traumausblick *Nähe Badner Bahn* KFZ-Stellplatz inklusive



Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Fernblick und PKW-Stellplatz!

Zum Verkauf gelangt diese schöne 4-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume, eine ostseitige Loggia sowie schönem Fernblick bis zum Anninger.

Mit einer Wohnfläche von ca. 97,96 m² und einer ca. 5,72 m² großen Loggia bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Vorraum, von dem aus ein praktischer Abstellraum sowie das helle Wohnzimmer erreichbar sind. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ostseitigen Loggia. Im Wohnzimmer integriert befindet sich der Essbereich, von dem aus die separate Küche, die mit einer kompletten Einbauküche ausgestattet ist, zu begehen ist.

Vom Wohnzimmer führt ein zweites Vorzimmer in den privaten Wohnbereich. Von hier aus sind drei Schlafzimmer sowie das moderne Badezimmer mit Eckbadewanne und das separat gelegene WC jeweils getrennt begehbar. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich und bietet somit ein angenehmes Wohngefühl. Von allen Zimmern aus genießt man einen schönen Fernblick.

Highlights

- Komplette Einbauküche
- Klimaanlage im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer
- Ostseitige Loggia mit ca. 5,72 m²
- Schöner Fernblick
- Lift
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Allgemeine Waschküche im Keller
- PKW-Freistellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Beste Infrastruktur direkt vor der Anlage

Zustand

Die Wohnung wurde 2018 renoviert und befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Sie wird jedoch nicht frisch ausgemalt übergeben, teilweise wurden Türstöcke und Türen übermalt. Die Malerarbeiten können vom Käufer nach eigenen Vorstellungen durchgeführt werden.

Die Betriebskosten betragen derzeit EUR 420,10 inklusive der Reparaturrücklage von EUR 117,50. Die monatliche Pauschale für Heizung/Warmwasser kommt noch hinzu: EUR 186,09. Der aktuelle Rücklagenstand beträgt per 31.12.2025: ca. EUR 421.117,--.

Lagebeschreibung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die Haltestelle der Badner Bahn ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Wien sowie in Richtung Baden. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere VOR-Buslinien, die eine schnelle Verbindung nach Mödling, Wien und in die umliegenden Gemeinden gewährleisten. Auch für Radfahrer ist die Lage ideal ? das gut ausgebaute Radwegenetz wurde in den letzten Jahren laufend erweitert und verbindet Wiener Neudorf komfortabel mit den Nachbargemeinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche weitere Dienstleistungsbetriebe sind bequem zu Fuß oder in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Shopping City Süd (SCS) ist ebenfalls schnell erreichbar.

Familien profitieren von der hervorragenden Nahversorgung mit Kindergärten, Schulen, sowie zahlreichen Freizeit- und Sporteinrichtungen. Parks, Spielplätze und Erholungsflächen laden zu

Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die nahegelegenen Erholungsgebiete rund um den Naturraum Mödling und den Wienerwald bieten zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung.

Die unmittelbare Nähe zur A2 Südautobahn sowie zur A21 Wiener Außenringautobahn ermöglicht eine rasche Anbindung an Wien, den Flughafen Wien-Schwechat sowie das überregionale Verkehrsnetz.

Die ausgezeichnete Infrastruktur, die optimale Verkehrsanbindung und das vielfältige Freizeit- und Nahversorgungsangebot machen diese Wohnlage zu einem besonders gefragten Standort im Bezirk Mödling.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

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

Eckdaten

Wohnfläche: 97.96m²

Nutzfläche: 103.68m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 109m²

fgeewert: 2.03m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 298000€

Nebenkosten: 302.6€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at