

Inserat ID: 183879

erstellt am : 11.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 570000€

Straße: Beethovengasse

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Ildiko Pari

Tel:

ip@immomaster.at

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 170m<sup>2</sup>

## Vier-Zimmer Maisonette-Wohnung auf hohem Niveau mit Panorama-Dachterasse



Hätte ich die KI gefragt, hätte sie mir diese Wohnung zum Kauf empfohlen.

Befindlich auf einer Insel der Ruhe, aber mit einem unerschöpflichen Angebot an Verkehrs-, Einkaufs-, Unterhaltungs-, Bildungs- und Sportmöglichkeiten, die alle Bedürfnisse erfüllen.

Die Wohnung hat vier schöne, geräumige Zimmer, einen sonnigen Balkon, eine riesige Dachterasse mit wunderschönem Panoramablick auf den Anninger. Zur Wohnung gehören weiters zwei KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage mit Stromanschluss sowie zwei Kellerabteile. Die 2

Autoabstellplätze kosten extra je 15.000,-EUR !

Um das Glück noch zu steigern, wurde die Wohnung im Jahr 2020 komplett renoviert ? mit neuen Bodenbelägen, einer neuen Markenküche mit einem in die Herdplatte integrierten Dunstabzug, neuen eleganten Badezimmern und geschmackvollen getischlerten Einbauschränken, die in der Wohnung verbleiben. Geheizt werden die Heizkörper mit der Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über zwei separate Elektroboiler für beide Etagen ? sehr energieeffizient.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2003 gemäß den neuen Baunormen errichtet, mit dreifach verglasten Thermofenstern und einer Außenwanddämmung. Die elegante Wohnung befindet sich im ersten und zweiten Stock eines zweistöckigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Wohnungen. Die dritte Ebene bildet die eigene Dachterrasse.

Da die Familie der Wohnungseigentümer um weitere Familienmitglieder gewachsen ist, wird diese Wohnung nun zum Verkauf angeboten.

Ich empfehle diese schöne, helle und geschmackvolle Wohnung all jenen, die das vielfältige Angebot der Metropole schätzen und zugleich ein ruhiges, stilvolles Zuhause genießen möchten.

Für Fragen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so daß für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Mehr Objekte finden Sie auf [www.immomaster.at](http://www.immomaster.at)!

Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?

Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?

Anfragen bitte an: [office@immomaster.at](mailto:office@immomaster.at)

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objektunterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken

Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu Suchagent anlegen -

<https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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

Arzt &lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;750m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule

&lt;2.250m Universität &lt;9.750m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei

&lt;250m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Bank &lt;750m Geldautomat

&lt;750m Post &lt;750m Polizei &lt;1.250m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn

&lt;4.750m Bahnhof &lt;500m Straßenbahn &lt;4.750m Autobahnanschluss

&lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 170m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 93.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.37m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 570000€

Nebenkosten: 246.06€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ildiko

Nachname: Pari

E-Mail: ip@immomaster.at