



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 32461

erstellt am : 28.12.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219900€

Straße: Reisenbauerring

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: 02252 25 28 28

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 61.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 71.36m<sup>2</sup>

## Koffer packen und einziehen - 2 Zimmerwohnung mit großer Loggia



Zum Verkauf gelangt diese geräumige, helle 2-Zimmer-Wohnung am Reisenbauerring.

Die Wohnung welche sich im 4. Liftstock befindet teilt sich wie folgt auf:

Vorzimmer

separates WC

Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Schlafzimmer  
Wohnzimmer  
offene Küche  
Loggia  
Abstellraum

Über ein großzügiges Vorzimmer gelangt man in sämtliche Räume. Rechterhand eine separate Toilette, weiters ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Linker Hand betritt man ein geräumiges Schlafzimmer, von welchem man aus direkt auf die große Loggia gehen kann, um den morgendlichen Kaffee zu genießen, wenn die ersten Sonnenstrahlen Sie wecken.

Auf der Loggia befindet sich noch ein eigener Abstellraum - geschützt von Wettereinflüssen für Balkonmöbel, Sonnenschirm oder Anderes.

Vom Vorzimmer gelangt man auch direkt in das große Wohnzimmer mit der wunderbaren offenen Küche - Die champagnerfarbene Küche ist wunderschön und lädt regelrecht zum kochen wunderbarer Speisen ein

Ein großzügiges Kellerabteil gehört auch zu der Wohnung.

Bei Bedarf kann man einen Parkplatz anmieten.

#### Lage und Infrastruktur

Lage und Infrastruktur lassen kaum zu wünschen übrig: Zu Fuß sind alle Geschäfte des tägl. Bedarfs erreichbar: Supermärkte(Billa, Libro, Bipa sind nur 200m entfernt), Schulen, Restaurants, Heurige, Ärzte, Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Shopping City Süd (SCS) und der Autobahnanschluss (A2, A21) sind in 5-6 Autominuten zu erreichen. Die Badenerbahn (in unter 5 Minuten fußläufig zu erreichen) führt Sie direkt in das Stadtzentrum Wiens bzw. nach Baden. Der Bahnhof Mödling (20 min Gehzeit) und diverse Buslinien machen hier ein Leben auch ohne Auto möglich. Der nahe gelegene Wienerwald ladet zum Wandern, Joggen und Radfahren ein. Fitnessclubs, Badeteiche, diverse Sportvereine runden das vielfältige Freizeitangebot ab.

Rufen Sie mich gleich an, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich auf unseren Termin!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.250m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;750m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;9.500m Höhere  
Schule &lt;2.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;750m Sonstige Bank &lt;750m Geldautomat  
&lt;750m Post &lt;750m Polizei &lt;1.250m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;4.750m Straßenbahn &lt;5.000m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 61.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 71.36m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 54.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.19m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 219900€

Nebenkosten: 99.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: 02252 25 28 28

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)