

Inserat ID: 144176

erstellt am : 16.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 619000€

Straße:

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Ömer Ömer

Tel: +43699 171 059 18

uyar@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 343.9m<sup>2</sup>

Grundfläche: 612m<sup>2</sup>

## ? Einfamilienhaus in Toplage von Wiener Neudorf!



? Einfamilienhaus in Toplage von Wiener Neudorf

Kaufpreis: ? 619.000

Grundstücksfläche: 612 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 340 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1970er

Heizung: Ölzentralheizung

Keller: Vollunterkellert (ca. 118,5 m<sup>2</sup>)

Zustand: Gute Bausubstanz, modernisierungsbedürftig, hohes Gestaltungspotential  
Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>)

Großzügiger Eingangsbereich mit Kellerzugang

Schlafzimmer (ca. 16,5 m<sup>2</sup>)

Weiteres Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>)

Wohn- und Essbereich (zusammen ca. 47 m<sup>2</sup>)

Separate Küche

Badezimmer mit Eckwanne und Dusche

Separate Toilette

Obergeschoss (ca. 114,9 m<sup>2</sup>)

Großer offener Dachboden, individuell teilbar

Kellergeschoss (ca. 118,5 m<sup>2</sup>)

Kellerraum (28,8 m<sup>2</sup>)

Heizraum (7,7 m<sup>2</sup>)

Abstellraum (ca. 10 m<sup>2</sup>)

Stauraum (17 m<sup>2</sup>)

Zwei weitere Kellerräume (gesamt ca. 45 m<sup>2</sup>)

## Besonderheiten

Eigener Hausbrunnen

Viel Platz und Ausbaupotential

Ruhige, gefragte Lage

## Infrastruktur

Kindergarten &amp;amp; Volksschule: ca. 500 m

Supermarkt: ca. 5 Minuten zu Fuß

Badner Bahn: ca. 10 Minuten zu Fuß

Bushaltestelle (Linie 214, Eumigweg): ca. 7 Gehminuten

## Kontakt

? Herr Uyar ? 0699 171 05 918 ? ?? [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)  
? Herr Bigus ? 0699 12 47 15 92 ? ?? [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at)

Immobilienquartier OG ist als Doppelmakler tätig. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Infrastruktur / Entfernung GesundheitArzt &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik

&lt;3.000mKrankenhaus &lt;2.000mKinder & SchulenKindergarten  
&lt;500mSchule &lt;500mUniversität &lt;9.500mHöhere Schule  
&lt;3.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum  
&lt;1.500mSonstigeBank &lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;5.000mBahnhof  
&lt;1.000mStraßenbahn &lt;5.000mAutobahnanschluss &lt;1.000mAngaben  
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 612m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 343.9m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

Zimmer: 5

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 619000€

Nebenkosten: 110€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ömer

Nachname: Ömer

Tel:: +43699 171 059 18

E-Mail: [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at)