

Inserat ID: 143495

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 220000€

Straße: Hauptstraße

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Florian

Tel: +436765144162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 57.66m²

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? charmant,
gepflegt & zentral**



Sie suchen eine helle, gepflegte Wohnung mit hervorragender Infrastruktur und guter Anbindung?
Dann ist dieses Objekt in Wiener Neudorf genau das Richtige für Sie!

Eckdaten auf einen Blick

Vorzimmer (zentral begehbar)

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Schlafzimmer mit optimaler Raumaufteilung

Separate, moderne Küche mit Fenster

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Kabinett (ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice)

Separates WC

Kellerabteil

Balkon (ca. 5?m²)

Ein Zuhause mit Charakter

Die Wohnung empfängt Sie mit einem zentral gelegenen Vorraum, von dem aus alle Räume direkt begehbar sind ? keine Durchgangszimmer!

Das Wohnzimmer beeindruckt mit Helligkeit und angenehmer Raumtiefe.

Die Küche ist separat begehbar, mit Fenster und ausreichend Platz für kulinarische Kreativität.

Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe und eignet sich ideal für entspannte Nächte.

Das zusätzliche Kabinett kann flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Das Badezimmer ist sehr gepflegt und mit Dusche sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Der Balkon (ca. 5?m²) ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke ? ideal, um Sonne zu tanken oder den Feierabend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Komfort trifft Alltagstauglichkeit

Lift im Halbstock ? bequem erreichbar

Außenjalousien ? effektiver Hitzeschutz & mehr Privatsphäre

Heizkosten derzeit: ??109,26

Warmwasserkosten: ??65,?

Lage & Infrastruktur

Diese Wohnlage vereint zentrale Anbindung mit hoher Lebensqualität.
Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in Gehweite:

Supermarkt (BILLA)

Apotheke

Ärzte

Schulen

Kindergarten

Öffentliche Verkehrsmittel:

Badner Bahn ? nur 3 Gehminuten entfernt

Buslinien Richtung Wien, Mödling, Baden

Nur 25 Minuten in die Wiener Innenstadt

Mit dem Auto:

A2, A21 und S1 in wenigen Minuten erreichbar

Shopping City Süd (SCS): ca. 5 Fahrminuten entfernt

Für Sport- & Naturliebhaber:

Der Anninger, der Mödlingbach sowie zahlreiche Parkanlagen in Wiener Neudorf laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlicher Betätigung ein.

Fazit: Einziehen & Wohlfühlen

Diese Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, viel Helligkeit, und eine Lage, die alle Stücke spielt.

Ideal für Paare, Singles oder Jungfamilien ? eine rundum attraktive Immobilie!

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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

<500m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <1.750m Kinder

& Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule

<2.500m Universität <9.500m Nahversorgung Supermarkt <250m Bäckerei

<500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Bank <250m Geldautomat

<250m Post <250m Polizei <500m Verkehr Bus <250m U-Bahn

<5.250m Straßenbahn <4.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss

<1.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 57.66m²

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 155.1m²

hwbklassse: Em²

fgeewert: 2.24m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 220000€

Nebenkosten: 149.14€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Florian

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo