



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 137658

erstellt am : 19.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Reisenbauer-Ring

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 68.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 76.08m<sup>2</sup>

**\*\*\*KAUFANBOT LIEGT VOR\*\*\* Familienfreundliche  
3-Zimmer Wohnung mit Loggia | Garagenparkplatz  
inkludiert**



Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer-Wohnung am Reisenbauer Ring die, z.B. jungen Familien, den idealen Start ins Eigenheim bietet. Sie befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1982 und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Alle Zimmer sind zentral begehbar, was für ein harmonisches und flexibles Familienleben sorgt. Mit einer Wohnnutzfläche von 76 m<sup>2</sup> inklusive einer ostseitigen Loggia genießen Sie hier ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren modernisiert und bietet guten Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind das komplett sanierte Badezimmer und WC, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäranlagen sowie einer Badewanne mit Türeinstieg. In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme ? ideal für gemütliche Stunden mit der Familie.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung, das ausreichend Platz bietet.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme und wird über die HV abgerechnet.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung, sodass der Alltag unkompliziert gestaltet werden kann. Dank der Buslinie 214 sind sowohl das Zentrum Mödling als auch Wiener Neudorf bequem erreichbar.

Diese Wohnung bietet den perfekten Rahmen für Ihr neues Familienglück ? überzeugen Sie sich selbst.

## DAS SCHLÜSSELBRETT

3 Zimmer  
NFL.: ca. 76m<sup>2</sup>  
Verbaute Loggia  
Garagenparkplatz  
Kunststoff-Fenster  
Fußbodenheizung  
Kellerabteil, Abstellraum  
Zentral begehbare Zimmer  
Modernes Bad, WM Anschluss

Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller

notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.250m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
& Schulen Kindergarten &lt;250m Schule &lt;750m Universität &lt;9.250m Höhere  
Schule &lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;750m Sonstige Bank &lt;750m Geldautomat  
&lt;750m Post &lt;750m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn  
&lt;4.500m Straßenbahn &lt;5.000m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;1.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 68.37m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 76.08m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 54.55m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.38m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 149.34€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: nawara@badura-immobilien.at