



Inserat ID: 143498

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 230000€

Straße:

2351 Wiener Neudorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 62.6m<sup>2</sup>

## Ruhige Lage trifft Panoramablick | Jetzt einziehen und wohlfühlen!



Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63m<sup>2</sup> inklusive einer verbauten Loggia bietet nicht nur einen Blick Richtung Mödling und Wienerwald, sondern auch genügend Platz für Singles oder Paare. Die neuwertige Küche, ausgestattet mit modernen Geräten (Einbau 2022), sowie ein separates WC und ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, das ebenfalls 2022 komplett neu renoviert wurde, sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Die Ausstattung mit Laminatböden, doppelt verglasten Kunststofffenstern und Außenjalousien schafft ein angenehmes Wohnklima.

Zwar gibt es keinen Lift ? aber wer sich gerne fit hält, sieht darin eher einen Bonus als einen Nachteil.

Dank der Fernwärmeanschluss-Modernisierung im Jahr 2024 profitieren Sie von effizienter Heizkostenabrechnung und verbesserten Energiewerten ? ein echter Pluspunkt in der heutigen Zeit.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage, die 2011 umfassend saniert wurde. Für diese Sanierung läuft noch ein Darlehen bis 31.12.2028.

Besonders überzeugend ist die Lage: Ruhig und doch perfekt angebunden. Die Liegenschaft profitiert von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Badener Bahn bringt Sie in nur 20 Minuten zur U6, während der nahegelegene Bahnhof Mödling Anschluss an die Schnellbahn bietet. Für Pendler besonders attraktiv: Die Park & Ride Anlage am Bahnhof Mödling kann kostenlos genutzt werden.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe ? darunter Billa, Bipa, Libro, Penny, Lidl und Pagro. Zusätzlich stehen Ihnen ein Bankomat, gemütliche Cafés und Restaurants sowie ein Kindergarten direkt am Reisenbauer Ring zur Verfügung.

In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl Mödling mit seinen Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten als auch die Südstadt ? ein idealer Ausgangspunkt für Arbeit, Bildung und Erholung.

Diese ausgezeichnete Infrastruktur mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger in der Nähe und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch zur Vermietung äußerst attraktiv. Ein Ort, an dem sich Wohnen oder Investieren lohnt!

## DAS SCHLÜSSELBRETT

2 Zimmer  
NFL.: ca. 63 m<sup>2</sup>  
Verbaute Loggia  
Kunststoff-Fenster  
Neuwertige Küche  
Kellerabteil, Abstellraum  
Bad und WC 2022 saniert

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; 500m Apotheke &lt; 500m Klinik &lt; 2.000m Krankenhaus &lt; 1.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt; 1.000m Kindergarten &lt; 500m Höhere Schule  
&lt; 2.500m Universität &lt; 10.000m Nahversorgung Supermarkt &lt; 500m Bäckerei  
&lt; 500m Einkaufszentrum &lt; 1.000m Sonstige Bank &lt; 1.000m Geldautomat  
&lt; 1.000m Post &lt; 1.000m Polizei &lt; 1.500m Verkehr Bus &lt; 500m U-Bahn  
&lt; 5.000m Straßenbahn &lt; 5.000m Bahnhof &lt; 500m Autobahnanschluss  
&lt; 1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 62.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 136.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.24m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 230000€

Nebenkosten: 150.19€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)