

**Mach mich schön!**



**Objektnummer: 310162**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

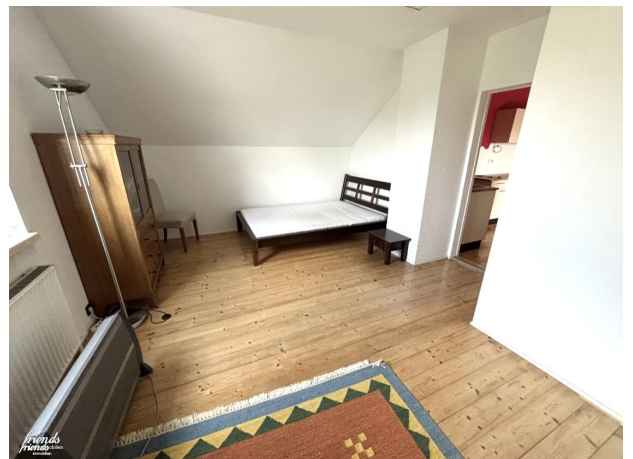


**Florian Heckl, MBA**

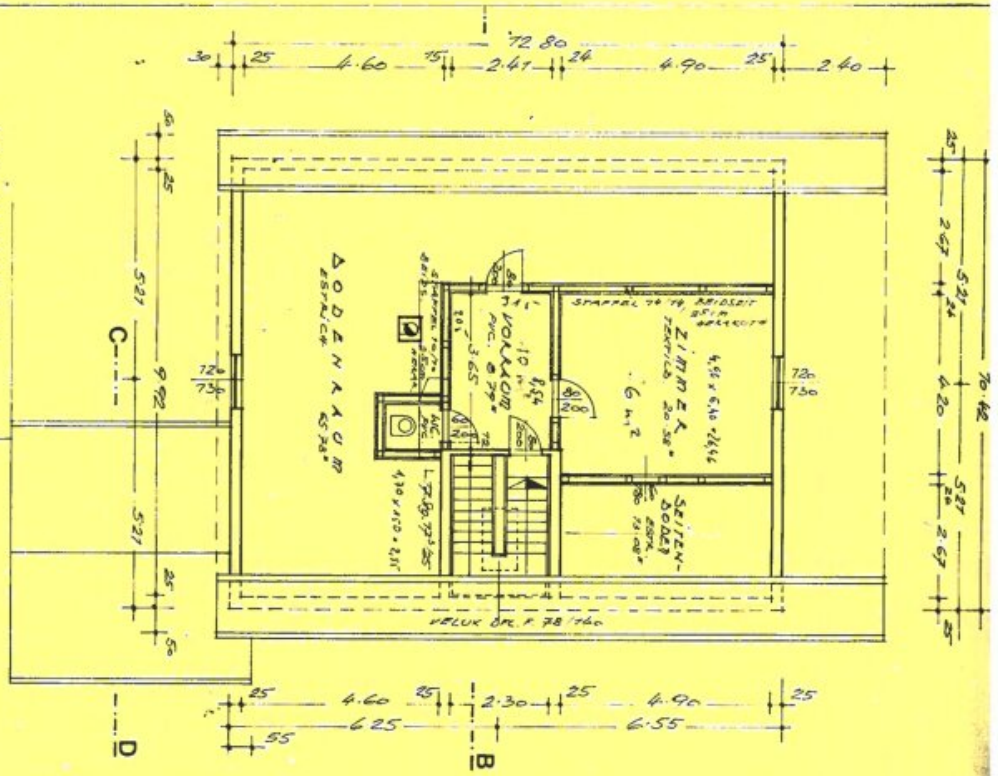
Friends Immobilien GmbH  
Hauptstraße 51  
2340 Mödling

T +43 676 48 22 670  
H +43 676 48 22 670

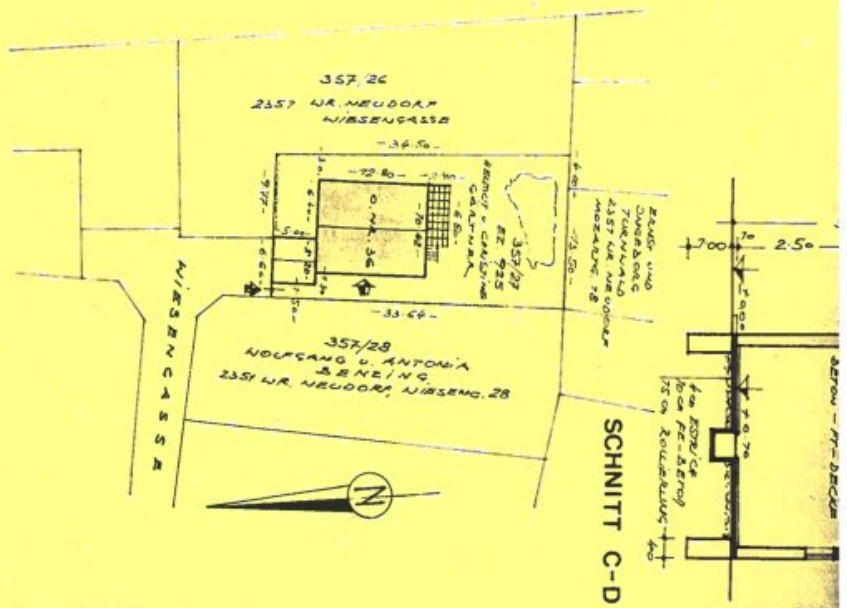




DACHGESCHOSS



LAGEPLAN 1:500



SCHNITT C-D

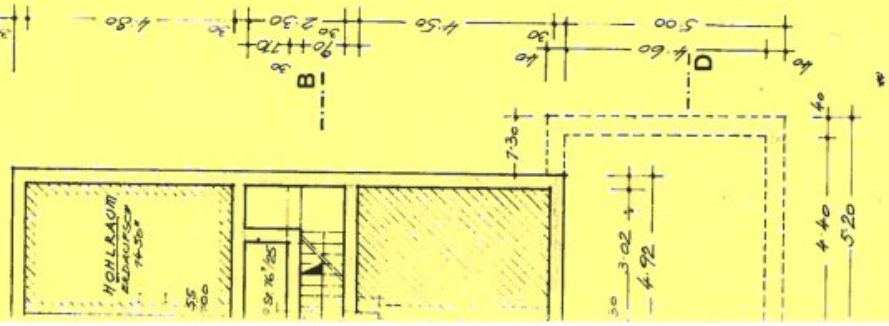
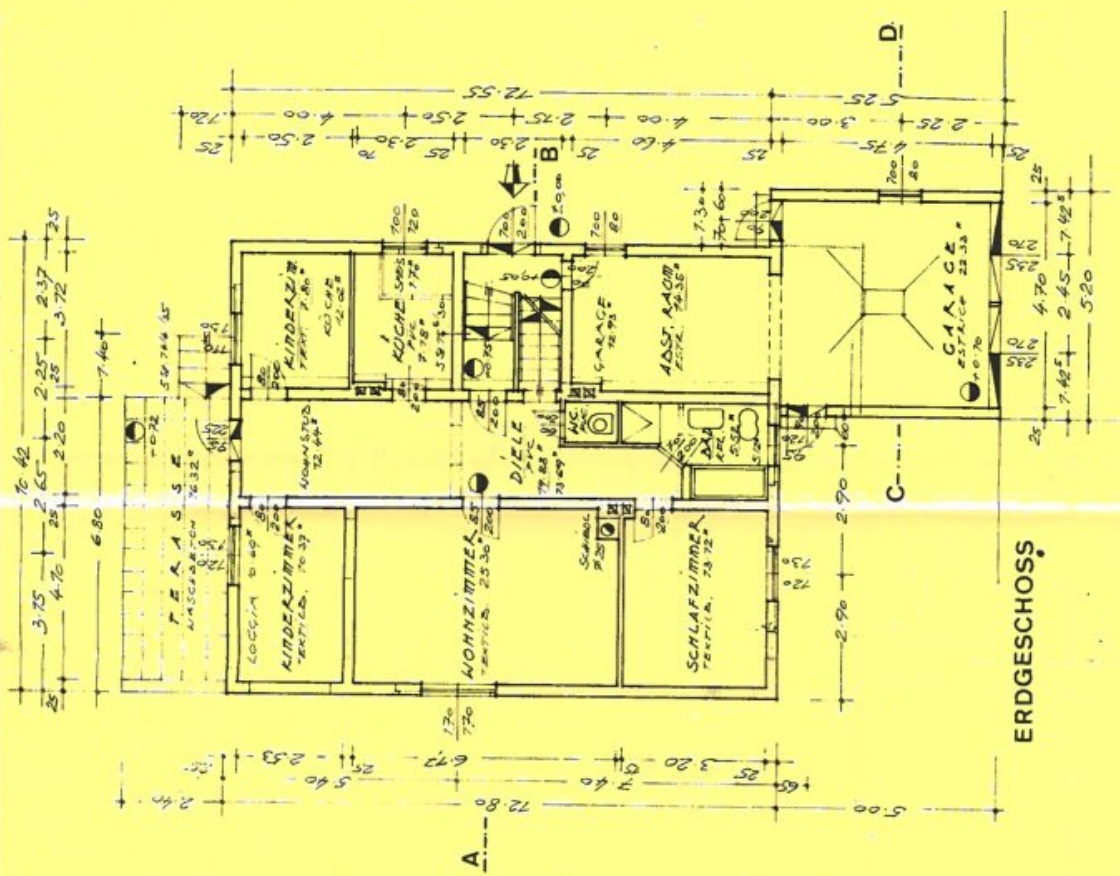
EI

FÜR DEN ZUE  
DES DACHB  
DERUNGEN,  
925 KG. WR.  
FRAU CHRIST  
2351 WR. NE

BAUWERBER UND  
GRUNDEIGENTUMER

*John für  
Arvid & Paul*

59



## Objektbeschreibung

Dieses Massivhaus wurde im Jahr 1982 errichtet und steht auf einem ca. 577m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer Seitengasse unweit der Schloßmühlgasse im Herzen von Wiener Neudorf.

Das Haus ist bereits in die Jahre gekommen und weist bereits etwas Renovierungsbedarf auf. Allerdings hat das Haus durchaus Charme und großes Potential für ein Upgrade. Auf mehr als 300m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Keller und Garage können die zukünftigen Eigentümer alle Ihre Wünsche realisieren. Alleine auf die Wohnebenen (EG und OG) entfallen rund 210m<sup>2</sup> Fläche! Im EG gibt es derzeit ein Vorzimmer mit Toilette, ein großzügiges Wohnzimmer, eine sehr große Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Da OG ist einfacher gestaltet, da hier früher der Dachboden nicht vollends ausgebaut war. Hier findet man neben einem Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite, eine Küche im Vorzimmer und ein weiteres großes Wohnzimmer.

Der Grundriss würde einen Umbau auf 5 oder 6 Zimmer hergeben, ohne das Fenster verändert werden müssten. Hinzu kommen ein Keller mit einem Hobbyraum, zwei Lagerräumen und einem Technikraum, sowie eine Garage auf Erdgeschossniveau.

Auch der größtenteils unsagbare Garten liegt (noch) im Dornröschenschlaf. Platz für Pool und Co. gibt es genug. Hier ist ein grüner Daumen gefragt :-).

FAZIT: Renovierungsbedürftige Liegenschaft mit viel Potential zu einem attraktiven Preis!

Zögern Sie nicht, anschauen lohnt sich sicher! Rufen Sie mich an, gerne stelle ich Ihnen die Immobilie unverbindlich vor, Ihr Florian Heckl, 0676/ 48 22 670

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap