

**Stilvolles Wohnen am Anningerpark – Ihr neues Zuhause  
in Wiener Neudorf inkl. 2x Pkw Abstellplatz!**



**Objektnummer: 310155**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Anningerpark
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	280,82 €
USt.:	35,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



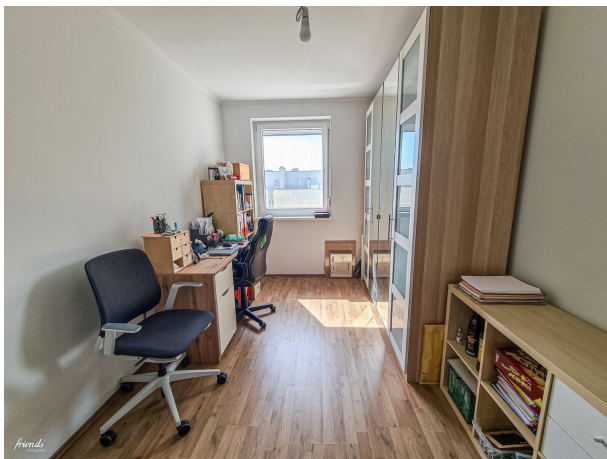
**Florian Stift**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2

















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese wunderschöne **3-Zimmer-Wohnung** im **5. Liftstock in Wiener Neudorf**.

Die Wohnung besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und helle, freundliche Zimmer. Der **offene Wohn-Ess-Bereich** mit **integrierter Küche** bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Die **Küche** ist modern und vollausgestattet, perfekt für alle, die gerne kochen und Zeit mit Familie und Freunden verbringen möchten.

Die beiden **weiteren Zimmer** eignen sich ideal als **Schlafzimmer** und **Büro** oder **Kinderzimmer**.

Großzügige Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehören **zwei Abstellplätze**, einer davon **mit Carport**, was besonders in den Wintermonaten von Vorteil ist.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Terrassen**, die Ihnen sowohl morgens als auch abends die Möglichkeit bieten, die Sonne zu genießen und die frische Luft zu atmen.

Hier können Sie entspannen, den Tag ausklingen lassen oder Gäste empfangen.

Ein **Lagerraum** befindet sich im **selben Stock** und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

### Lage und Infrastruktur

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. Direkt Am Anningerpark gelegen, genießen Sie die Vorzüge einer grünen, ruhigen Umgebung und sind gleichzeitig hervorragend an die Infrastruktur angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wiener Neudorf bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und Naturerholung.

## **Fazit**

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie zum Wohlfühlen brauchen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Angebots - Wir freuen uns auf Sie!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.750m

Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <3.750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap