

## Großes Potential im Herzen von Wiener Neudorf



**Objektnummer: 310460**

**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>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 220,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,88
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hannes Galler

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 40 65 609  
H +43 676 40 65 609





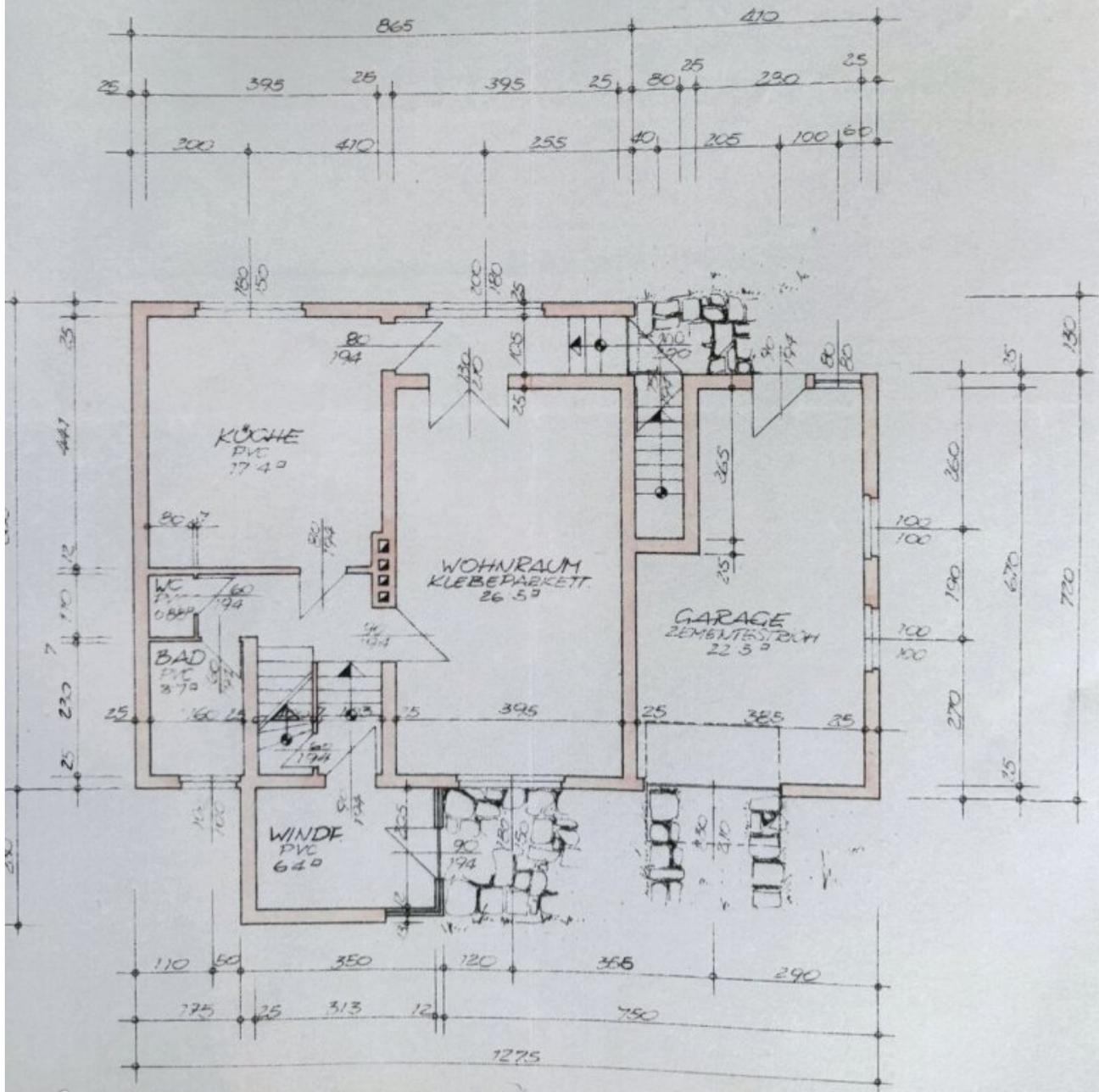




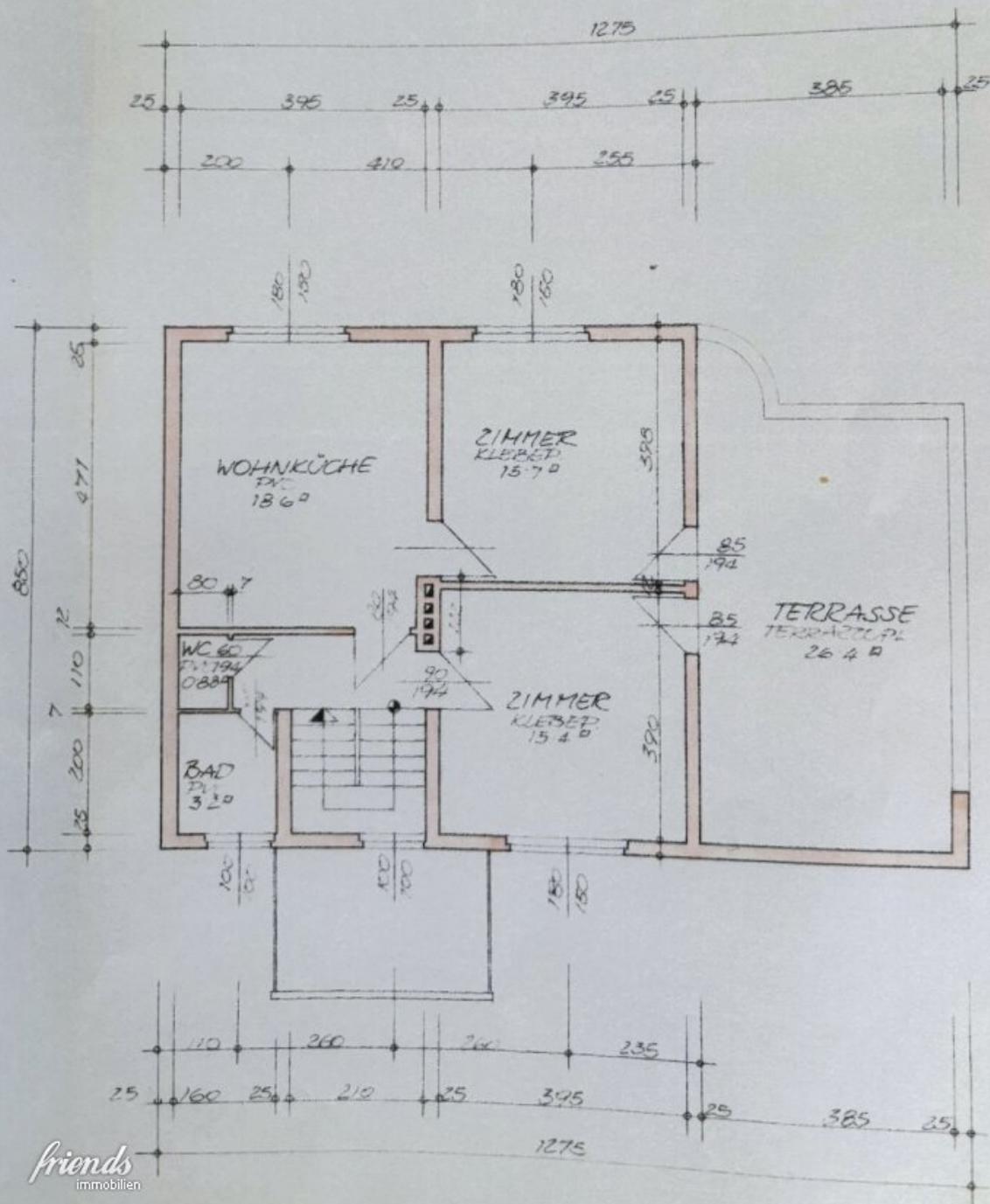




# ERDGESCHOSSGRUNDRISS

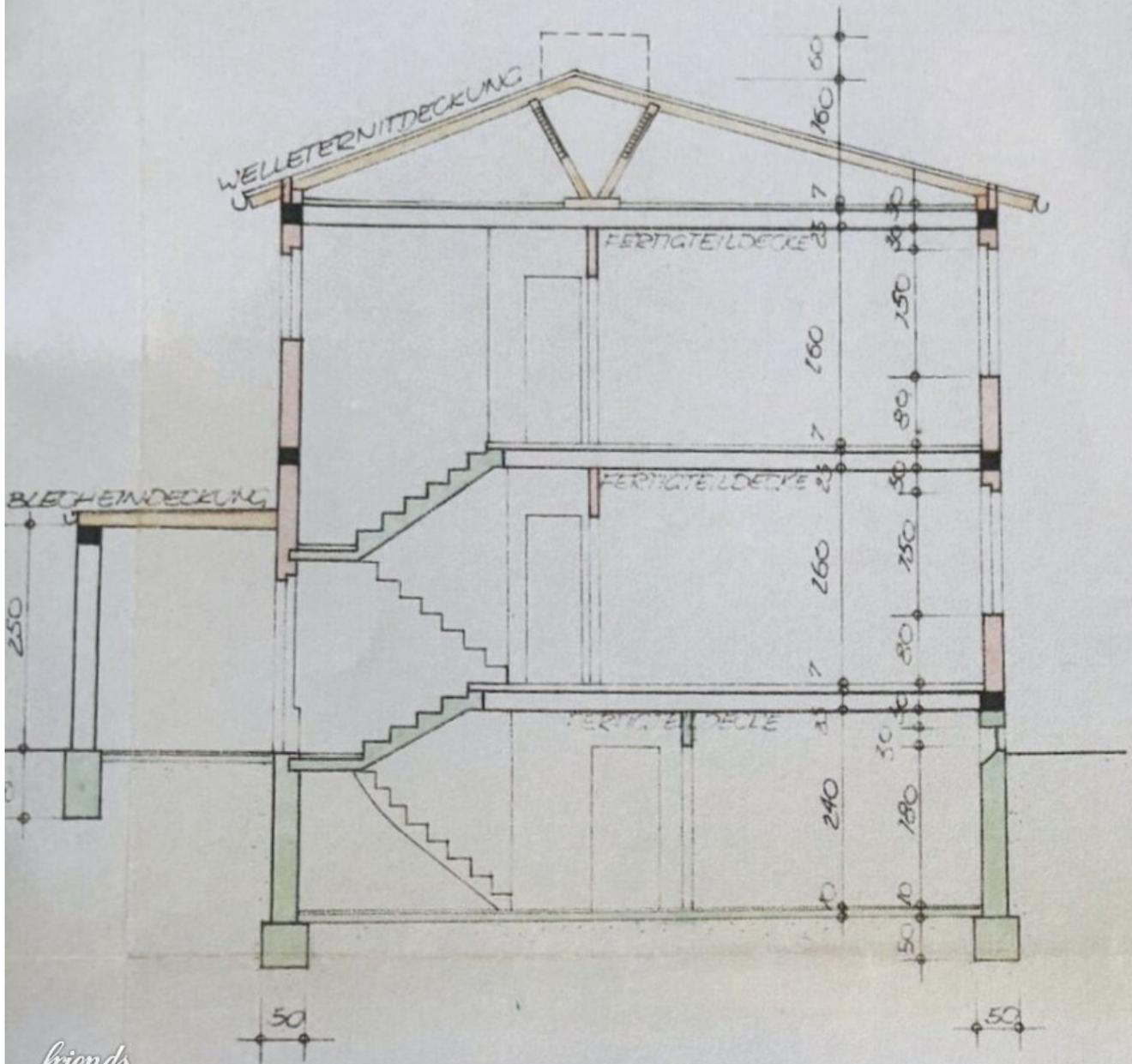


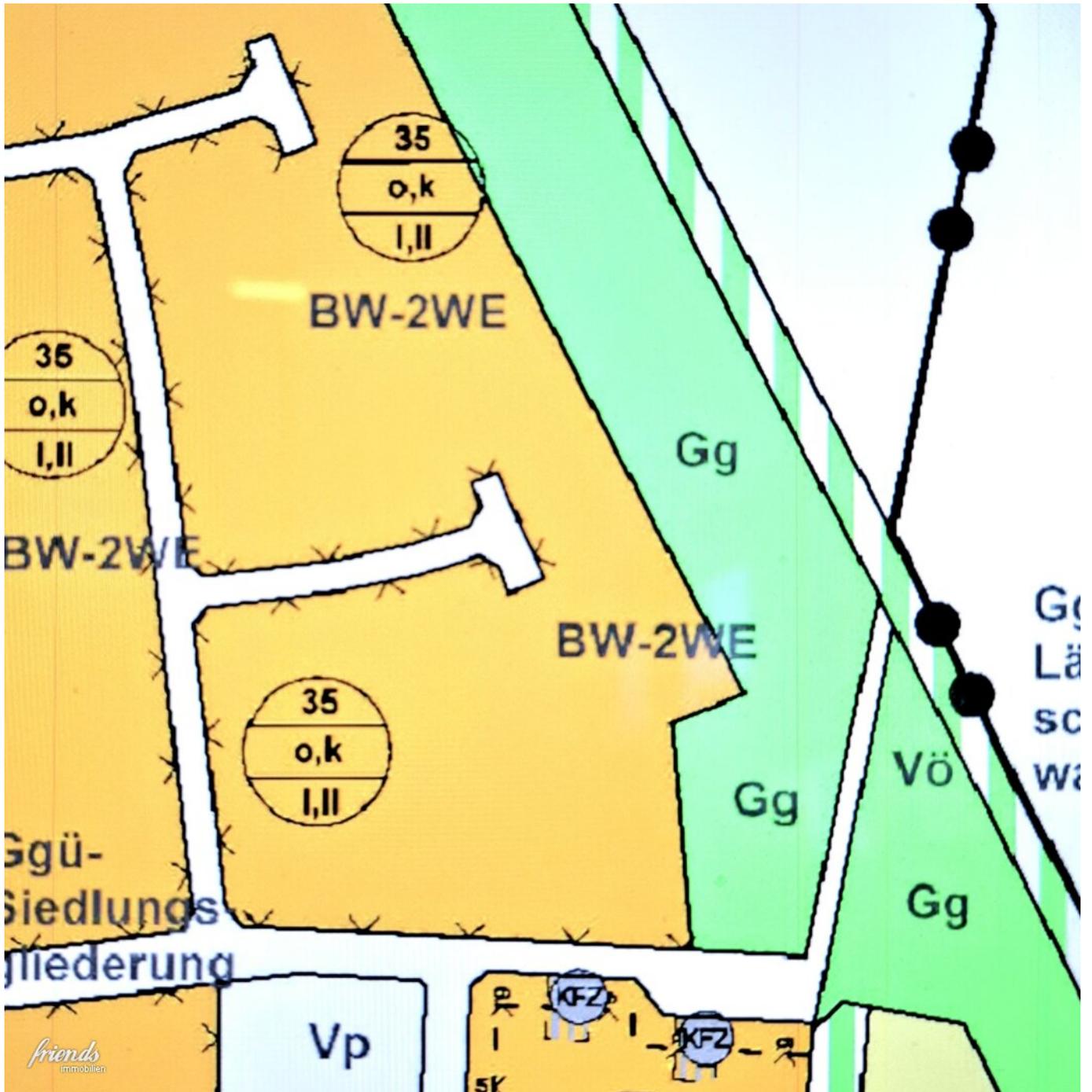
# OBERGESCHOSSGRUNDRISS





# SGHNITT A - B





## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen Gegend und ist ideal für junge Familien oder Paare, die ihre ersten Schritte in die Welt des Eigenheimbesitzes machen möchten. Obwohl es sanierungsbedürftig ist, bietet es ein solides Fundament aus Massivbau und Ziegel, das Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihr Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Verkehrsanbindung ist hier hervorragend, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür und einem einfachen Zugang zur Autobahn. Für Pendler ist dies ein großer Vorteil, da Sie schnell und bequem zur Arbeit oder in die umliegenden Städte gelangen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. Ein Arzt, eine Schule und ein Kindergarten sind nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für ein stressfreies Familienleben. Auch Supermärkte und andere Geschäfte sind in der Nähe, so dass Sie alle Besorgungen bequem erledigen können.

Das Haus selbst bietet viel Platz für Sie und Ihre Familie. Mit 160m<sup>2</sup> Wohnfläche haben Sie genügend Platz, um sich auszubreiten und sich wohl zu fühlen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Zimmer sind alle großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannende Bäder nach einem langen Tag.

Das Highlight dieses Hauses ist der große Garten, der perfekt ist für Familien mit Kindern oder für alle, die gerne im Freien entspannen. Hier können Sie grillen, spielen oder einfach nur die Sonne genießen. Auch eine Garage steht Ihnen zur Verfügung, um Ihr Auto sicher unterzustellen.

Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen können. Mit etwas Liebe und Aufmerksamkeit können Sie hier Ihr Traumhaus schaffen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dem Potenzial dieses Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <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