

**Attraktive Eigentumswohnung in Wiener Neudorf – Jetzt  
Besichtigung sichern!**



**Objektnummer: 21758**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Wohnfläche:</b>	50,99 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,80 €
<b>USt.:</b>	14,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner  
Himbergerstraße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 125 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





IL



IL



IL





## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Komfort: Moderne Wohnung in Wiener Neudorf zu verkaufen!

Zum Verkauf gelangt eine hochwertige 2-Zimmer Neubauwohnung im 2. Stock und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Diese moderne 51 m<sup>2</sup> Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie brauchen: zwei zentral begehbare Zimmer, einen großzügigen Balkon mit ca. 11 m<sup>2</sup> und eine hochwertige Ausstattung. In einem ruhigen Wohnhaus gelegen, genießen Sie die Vorteile einer grünen Umgebung bei gleichzeitig guter Anbindung. Ideal für Singles oder Paare, die ein ruhiges, komfortables Zuhause suchen!

- [Hier finden Sie unsere Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke der Liegenschaft finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Durch eine hochwertige Ausstattung bedarf es keiner weiteren Instandsetzungsmaßnahmen und Sie können die Annehmlichkeiten dieser Immobilie sofort in vollen Zügen genießen.

- **Markenküche:** Eine Markenküche von der Firma DAN als auch hochwertige Geräte (Backofen, Herd, Mikrowelle, Kühlschrank) von der Firma NEFF gewährleistet Ihnen ein unvergessliches Erlebnis in Ihre neuen Küche.
- **Hochwertige Badezimmermöbel:** Die hochwertigen Rauchenzauner Möbel fügen sich optimal in das Badezimmer ein. Optional Waschmaschine und Trockner der Marke MIELE.
- **Lüftung:** Kontrollierte Wohnraumlüftung
- **Fußbodenheizung:** Fernwärme - Anschluss
- **XXXL - Walk-In Dusche**
- **Abstellabteil:** Das Abstellabteil befindet sich im Stiegenhausbereich im selben Stockwerk.

## Was macht Wiener Neudorf zu einem attraktiven Wohnort für Sie?

- **Gute Anbindung:** Wiener Neudorf liegt in der Nähe von Wien und ist gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, was Pendeln erleichtert.
- **Ruhige Wohngegend:** Die Gemeinde hat eine ruhige, familiäre Atmosphäre, ideal für Familien und Personen, die eine entspannte Umgebung suchen.
- **Infrastruktur:** Es gibt eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten in der Nähe.
- **Grünflächen:** Die Umgebung bietet zahlreiche Parks und Naherholungsgebiete, was Freizeitaktivitäten im Freien erleichtert.
- **Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:** Sportvereine, Kulturveranstaltungen und Freizeitangebote sind in der Umgebung gut vertreten.

## IHRE INVESTITION: EUR 297 000,00

inklusive Carport Stellplatz direkt vor der Haustüre.

zzgl. circa 20 000,00 Wohnbauförderung -> kann übernommen werden und ist nicht im Kaufpreis enthalten!

Schauen Sie sich das Objektvideo zu dieser Immobilie an: [Zum Objektvideo](#)

Übergabe ab Kaufvertrag

**LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.**

**KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap