

**PERFEKTE 3 ZIMMER - BESTE INFRASTRUKTUR - BEFR.
VERMIETET**



Objektnummer: 960/70819
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Gesamtfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	233,02 €
USt.:	25,77 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

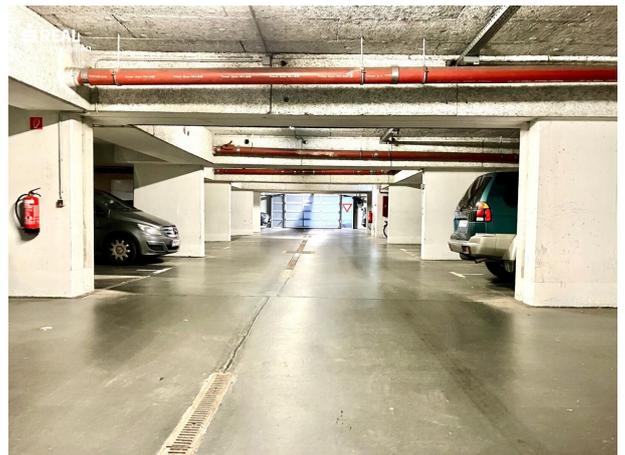
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



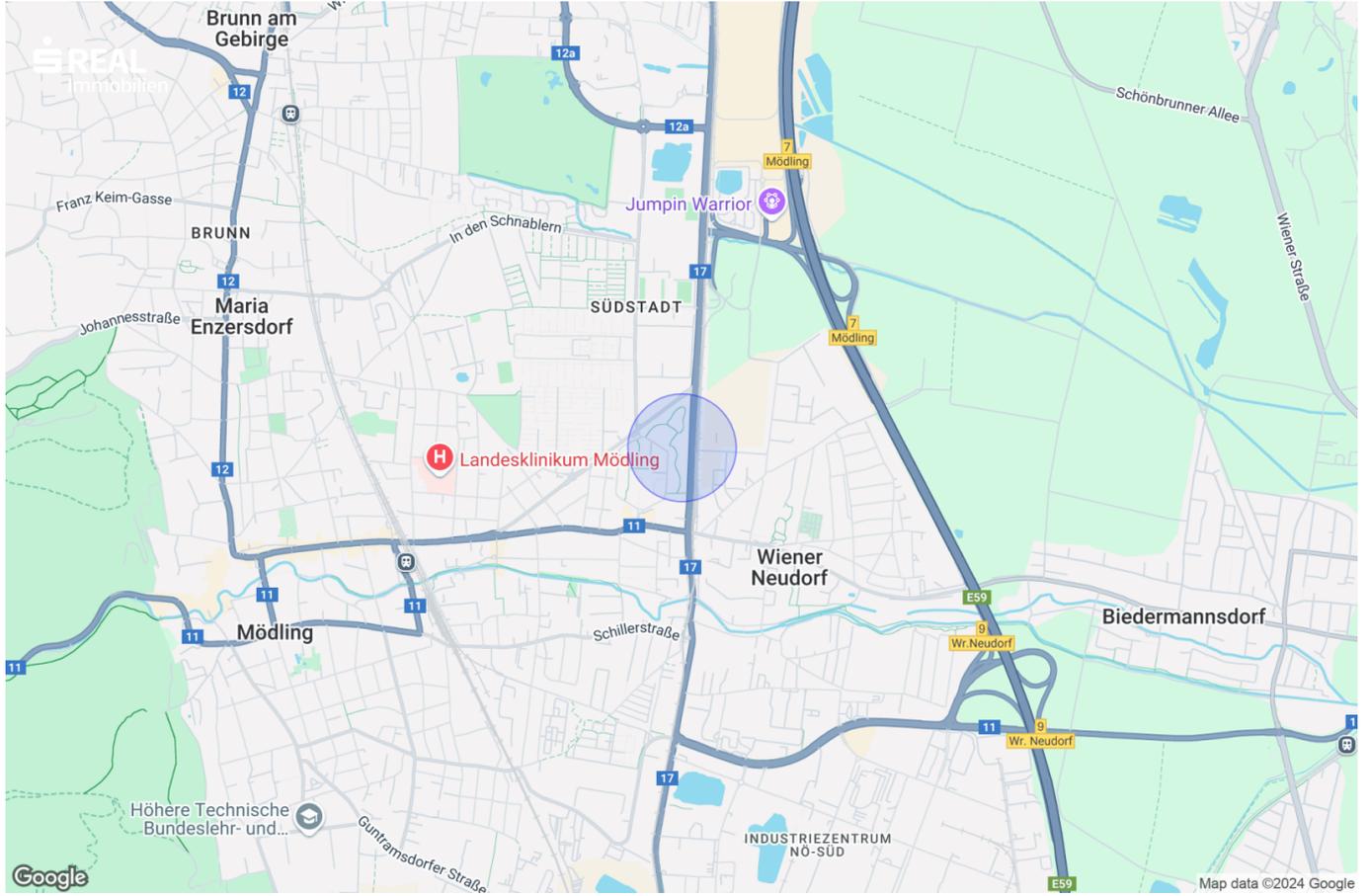












Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht eine perfekt eingeteilte, sehr gepflegte, helle 3-Zimmer Wohnung in sehr gutem Zustand mit Top-Ausstattung!

Die Wohnung ist aktuell noch bis **30.06.2026 befristet vermietet**, wobei eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses in Aussicht gestellt wurde. Besichtigungen sind daher nur nach vorheriger expliziter Kaufinteressensbekundung und nach Vorlage einer Finanzierungszusage möglich.

Besondere Merkmale des Objekts:

? Alle Räume sind zentral begehbar.

? Vorzimmer und Wohnräume sind mit Holzparketten versehen.

? Küche, Bad und WC sind verflies.

? Geheizt wird mittels Gastherme

? Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage!

Allgemein stehen im Haus ein Aufzug und ein Kinderwagen & Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Das Objekt begeistert durch die sehr guten Energiewerte: Klasse B, ca. 41,8 kWh/m².

Raumaufteilung

Wohnzimmer mit französischem Balkon, 2 getrennt begehbar Schlafzimmer, Einbauküche mit diversen Ober- und Unterschränken, Badezimmer mit Eckbadewanne und Bademöbel, Toilette, Abstellraum mit Regalsystem; Inklusive 1 Tiefgaragenplatz (Funkfernbedienung); Kellerabteil und Fahrradabstellraum

Ausstattung

In der Wohnung sind schöne Parkettböden verlegt, sowie Fliesen in Küche und Bad. Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet; Miele Herd mit Ceranfeld, Miele Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank und

Waschmaschine/Trockner. Das Bad verfügt zudem über eine Eckbadewanne und einen modernen Waschtisch.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich am Reisenbauerring im neuem Bauabschnitt (Baujahr 2000), liegt im 1. Liftstock und ist überwiegend westseitig in ruhiger Lage ausgerichtet; Eine hervorragende Infrastruktur steht zur Verfügung wie z.B. Billa und sonstige Einkaufsmöglichkeiten, Bus und Badner Bahn befinden sich in unmittelbarer Gehweite! Die SCS ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Auf ein Naheverhältnis zum Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.