

Ihr neues Zuhause mit Blick auf den Anninger: Gepflegte Wohnung mit Loggia, Grünblick, 2 KFZ Stellplätze und idealer Anbindung | Z?LLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 22810

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,91 m ²
Nutzfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	162,94 €
USt.:	16,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



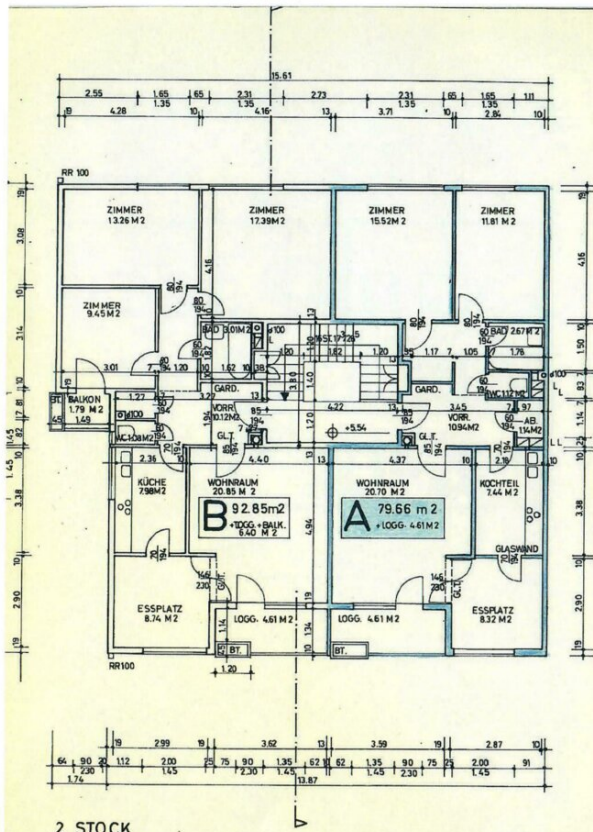
Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlforgasse 8

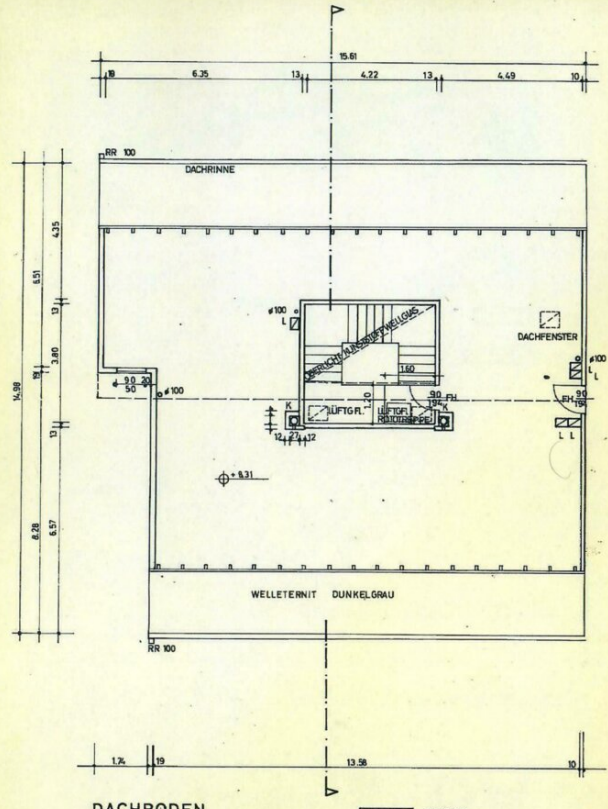








2. STOCK



DACHBODEN

- BETON
- STAHLBETON
- FERTIGTEILWAND
- ZIEGELWAND

STRICH, WASSERDICHT: LOGGIA— BETONPLATTEN: TERRASSE.
 VGN: EBENSEER LÜFTUNGSSTEIN TYP 65 FARBEN NACH WAHL D. ARCHITEKTEN.

ZELLMAN

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Wiener Neudorf mit exklusivem Grünblick und direktem Anninger-Panorama!

In einer äußerst gepflegten und aufgelockerten Wohnhausanlage erwartet Sie diese attraktive Wohnung mit 81,91 m², verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer – perfekt für alle, die naturnah und dennoch stadtnah leben möchten. Ein Highlight ist die großzügige Loggia, die Sie direkt vom Wohnzimmer aus betreten und die einen unverstellten Blick auf den grünen Anninger bietet. Genießen Sie hier entspannte Stunden und lassen Sie die Natur auf sich wirken.

Der Wohnraum befindet sich in einem ausgezeichneten, äußerst gepflegten Zustand und wurde vor Kurzem mit einer modernen Elektrik ausgestattet. Die Räume sind sofort bezugsfertig und vermitteln eine wohnliche Atmosphäre. Der ruhige Grünblick durch alle Fenster hinweg sorgt für ein behagliches Ambiente.

Die Anlage selbst ist offen und modern gestaltet und bietet neben der hochwertigen Wohnqualität viel Raum zur Erholung. Ein weiteres Plus: Ein großes, trockenes Kellerabteil bietet Ihnen idealen Stauraum und viele Möglichkeiten für Ordnung und Struktur.

Die Anbindung ist perfekt: In direkter Umgebung finden Sie Bus und Bahn, die Sie schnell nach Wien bringen. Auch die Autobahnanbindung ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie immer flexibel unterwegs sind. Alles, was Sie im Alltag benötigen, ist bequem erreichbar: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind nur einen Steinwurf entfernt.

Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen zwei Stellplätze (je 15.000 €) zur Verfügung, die sich optimal für stressfreies Parken eignen.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein harmonisches Zusammenspiel von Stadt- und Naturnähe und ist eine großartige Wahl für langfristige Wohnqualität und Wohlbefinden.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie

die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap