# Wien um die Ecke, Wiener Neudorf im Herzen - 3 Zimmer Wohnung inkl. Loggia



Objektnummer: 8014/265

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

Alter:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

2351 Wiener Neudorf

1974 Gepflegt Neubau 75,98 m<sup>2</sup> 3,50

1

B 35,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,17

275.000,00 €

105,75 € 126,04 € 31,68 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Rafaela Simic B.A.

FiFu24 Immobilien GmbH Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien 1100 Wien











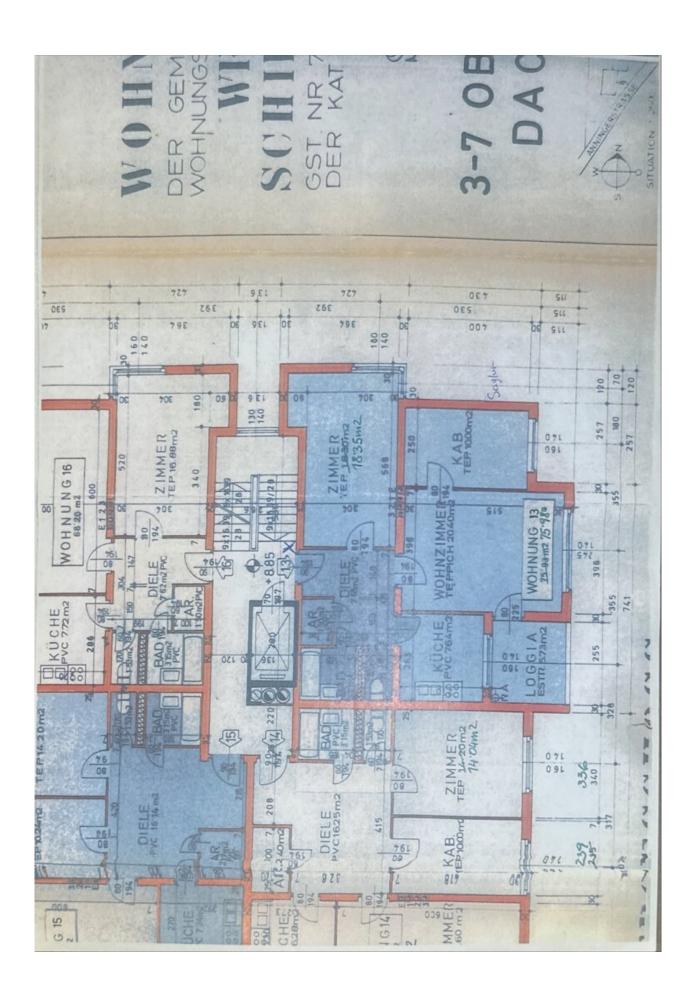












### **Objektbeschreibung**

#### Warum diese Wohnung?

- **Guter Grundriss:** Perfekt aufgeteilt mit großem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, geschlossener Loggia und Abstellraum.
- **Toplage:** Nähe zu Wien, Bahnhof Wiener Neudorf und alles, was das Leben angenehm macht.
- **Modernisiert:** Baujahr 1974, umfassende Sanierung des Gebäudes 2014 heute top in Schuss.
  - Besonderes Extra: Eine hochwertige, neuwertige Küche, die Sie übernehmen können!

Das erwartet Sie:

**Wohnfläche:** ca. 75,98 m<sup>2</sup>, clever geschnitten und lichtdurchflutet.

**Loggia:** Geschlossen (5,73 m<sup>2</sup>) – ideal als Homeoffice, Leseecke oder für Pflanzenliebhaber.

**Wohnzimmer:** Großzügig, hell und gemütlich – hier genießen Sie den Feierabend mit Blick auf die Grünanlagen.

**Küche:** Ein Traum für Hobbyköche: modern, stilvoll und bereit für kulinarische Abenteuer.

Schlafzimmer: Zwei Räume für Ruhe, Inspiration und Erholung.

**Abstellraum:** Praktisch – perfekt für Stauraum oder Vorräte.

**Badezimmer & WC:** Praktisch getrennt, zeitlos gestaltet.

**Vorraum:** Großzügig, einladend und mit viel Platz für Garderobe und Stauraum.

Rund um Ihr neues Zuhause:

#### Die Wohnhausanlage ist perfekt für alle, die etwas mehr möchten:

- Grünflächen: Genug Platz für Freizeit und Entspannung.
- Spielplatz: Paradies für Kinder.
- Fahrradabstellplatz: Für umweltfreundliche Mobilität.

# Die Nähe zu Wien und die exzellente Infrastruktur machen diese Wohnung besonders attraktiv:

- Bahnhof Wiener Neudorf in Gehweite
- Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

#### Das Wichtigste auf einen Blick:

- Stockwerk: 3. Stock mit Lift
- · Heizung: Gas
- Baujahr: 1976, Sanierung 2014
- Extras: Abstellraum, hochwertige Einbauküche, geschlossene Loggia

offenes Sanierungsdarlehen per 31.12.2024: 10.574,40 € (vorzeitige Tilgung möglich - Laufzeitende 2035)

#### Leben und Wohnen auf hohem Niveau:

Diese Wohnung kombiniert modernes Design, helle Räume und eine ideale Lage zu einem Angebot, das Sie nicht verpassen dürfen. Ob als Zuhause für die Familie, Paare oder Pendler – hier finden Sie Lebensqualität, die überzeugt.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <5.500m Bahnhof <500m Straßenbahn <4.000m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap