Neuwertige 4-Zimmer-Wohnung in bester Lage

Objektnummer: 5215

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	172,68 €
Heizkosten:	164,06 €
USt.:	46,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

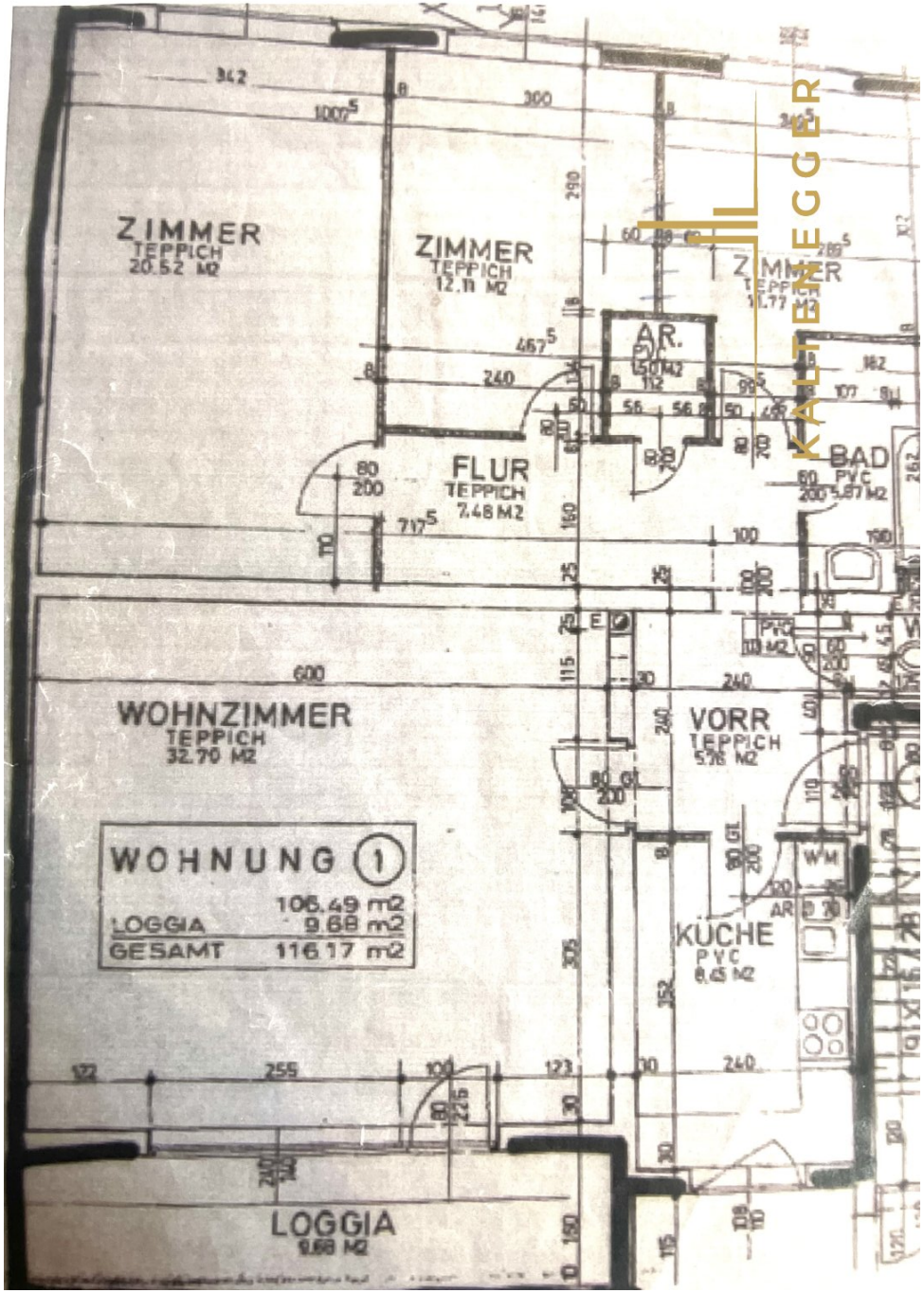
KALTENEGGER

KALTENEGGER

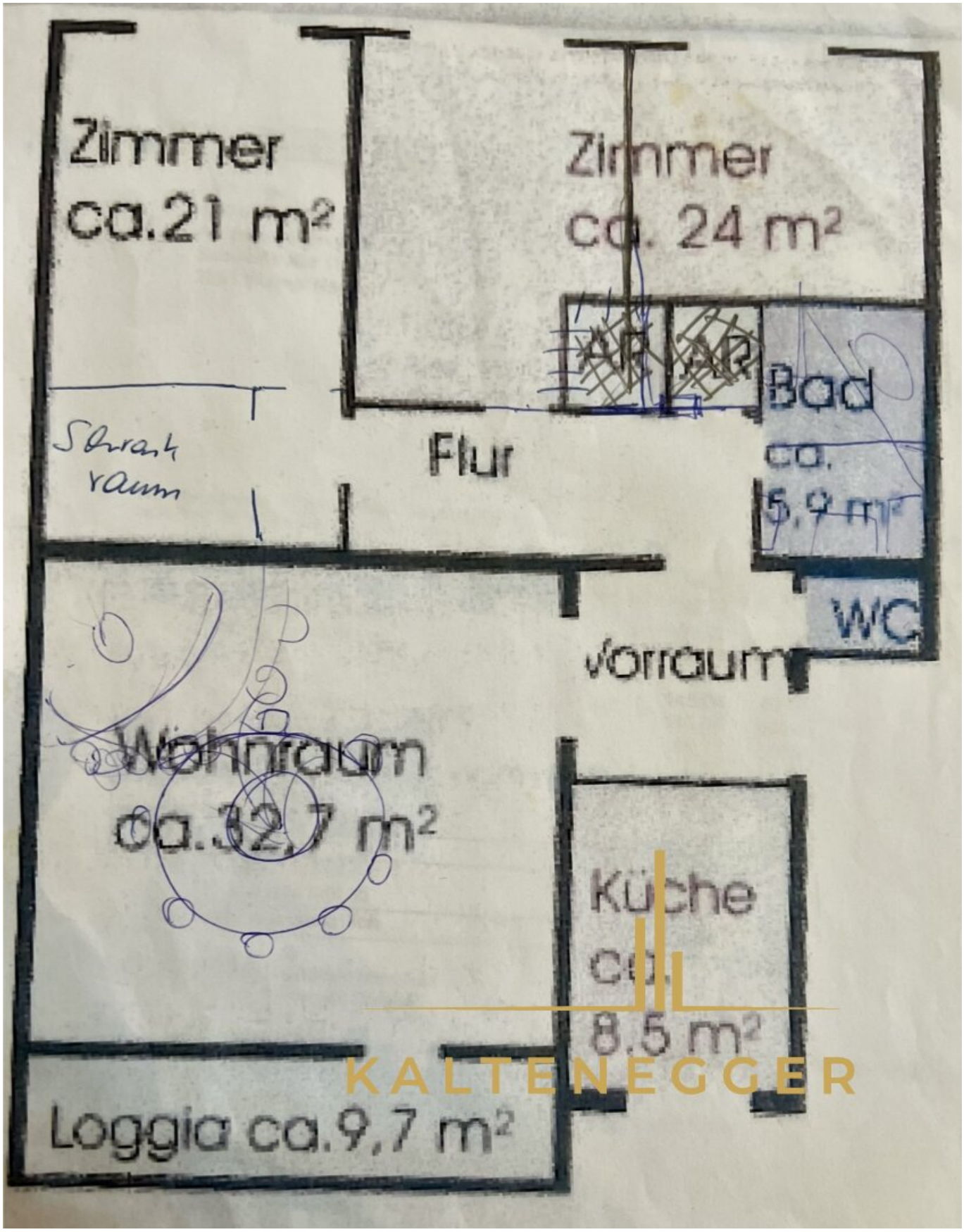
KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER



KALTENEGGER



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Diese großzügige 117 m² große Wohnung bietet eine ausgezeichnete Lage und eine ruhige Umgebung. Sie wurde 2012 umfassend saniert und präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Die neuen Türen und Fenster sind mit Rollläden und Insektengitter ausgestattet. Die Wohnräume überzeugen durch Parkett, Laminat und Granitfliesen.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer:** Helles und großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- **Schlafräume:** Drei gut geschnittene Schlafräume, die individuelle Rückzugsorte bieten und flexibel genutzt werden können – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsraum.
- **Abstellraum:** Ein großer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung in der Wohnung.
- **Badezimmer:** Modernes Badezimmer mit einer einladenden Eckbadewanne, ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Die Waschmaschine findet hier ebenfalls ihren Platz.
- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.
- **Küche:** Eine geräumige Küche mit viel Platz zum Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und gesellige Kochabende genießen.

Mit ihrem durchdachten Grundriss eignet sich die Wohnung ideal für Familien. Die Möbel können je nach Wunsch übernommen werden. Ein Kellerabteil von ca. 10 m² mit Strom gehört ebenfalls dazu. Zusätzlich stehen im Keller eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Das Wohngebäude wurde 1980 erbaut und 2012 vollständig saniert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen:

2. Generalsanierung des Dachs

4. Fassadendämmung (14 cm)

6. Kellerdämmung (14 cm)

8. Neue Fenster

10. Neue Eingangstür

Im Rahmen der Sanierung wurde ein gefördertes Sanierungsdarlehen vom Land NÖ aufgenommen, welches über eine monatliche Betriebskostenumlage von 48 € zurückgeführt wird. Es besteht noch eine Restschuld von ca. 11.000 €, die beim Kauf übernommen werden kann.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!