

**2351 Wiener Neudorf bei Mödling - 3 Zimmer Eigentum -  
Digitales Angebotsverfahren „immo-live“ - 198.000,00 €  
(Startpreis)**



Hausansicht

**Objektnummer: 960/71040**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 2351 Wiener Neudorf               |
| Baujahr:                      | 1979                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 77,24 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 83,05 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 105,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,00                            |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                      |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.396,15 €                        |
| Betriebskosten:               | 178,96 €                          |
| USt.:                         | 20,70 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                   |

sonstige Kosten: Verwaltungskosten p.m.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

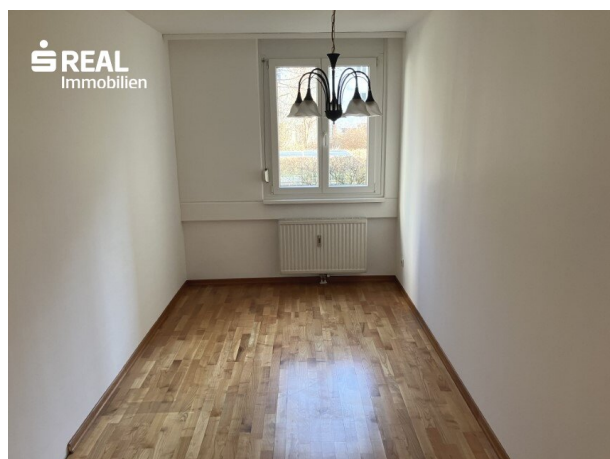
## Ihr Ansprechpartner



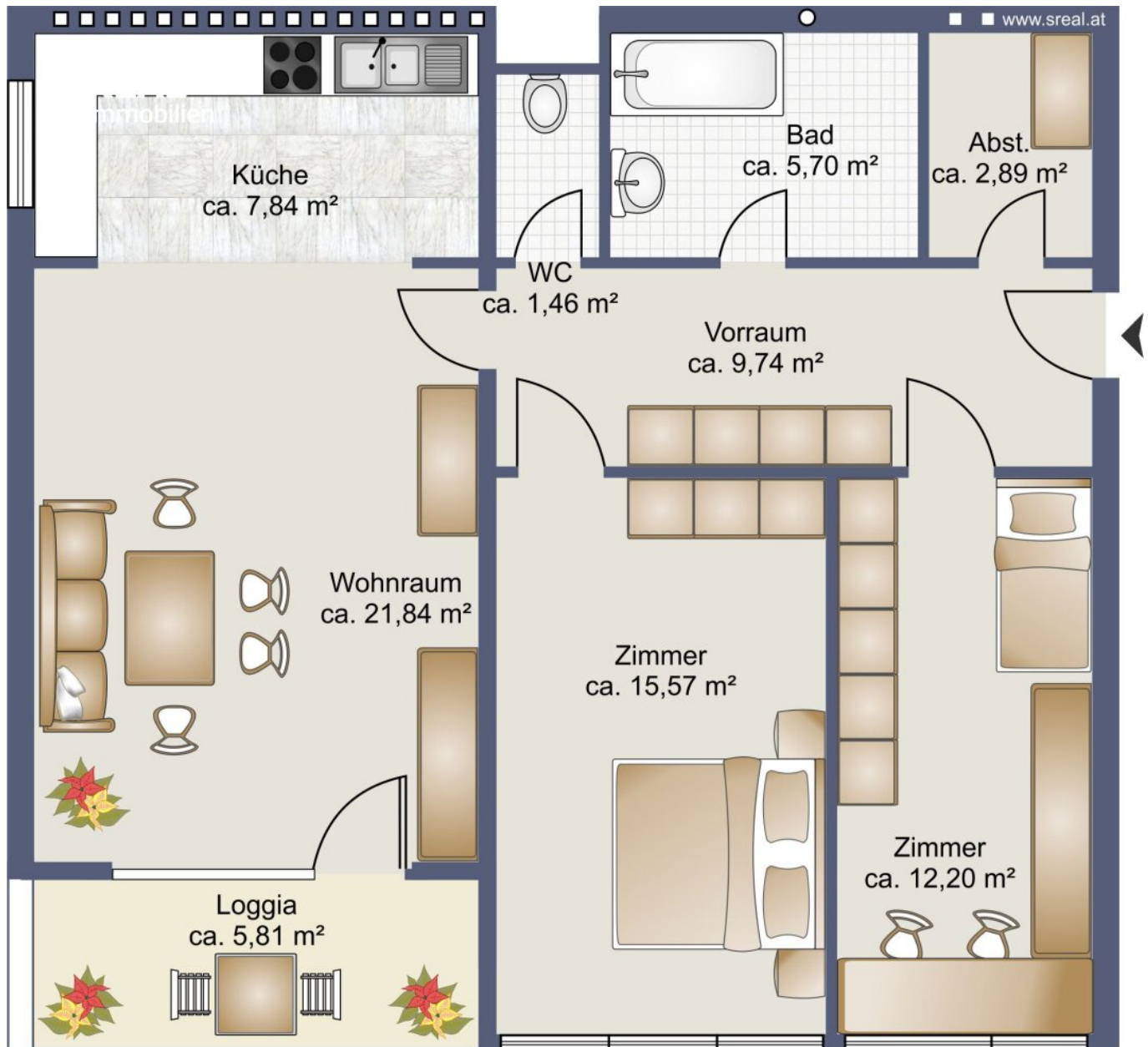
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

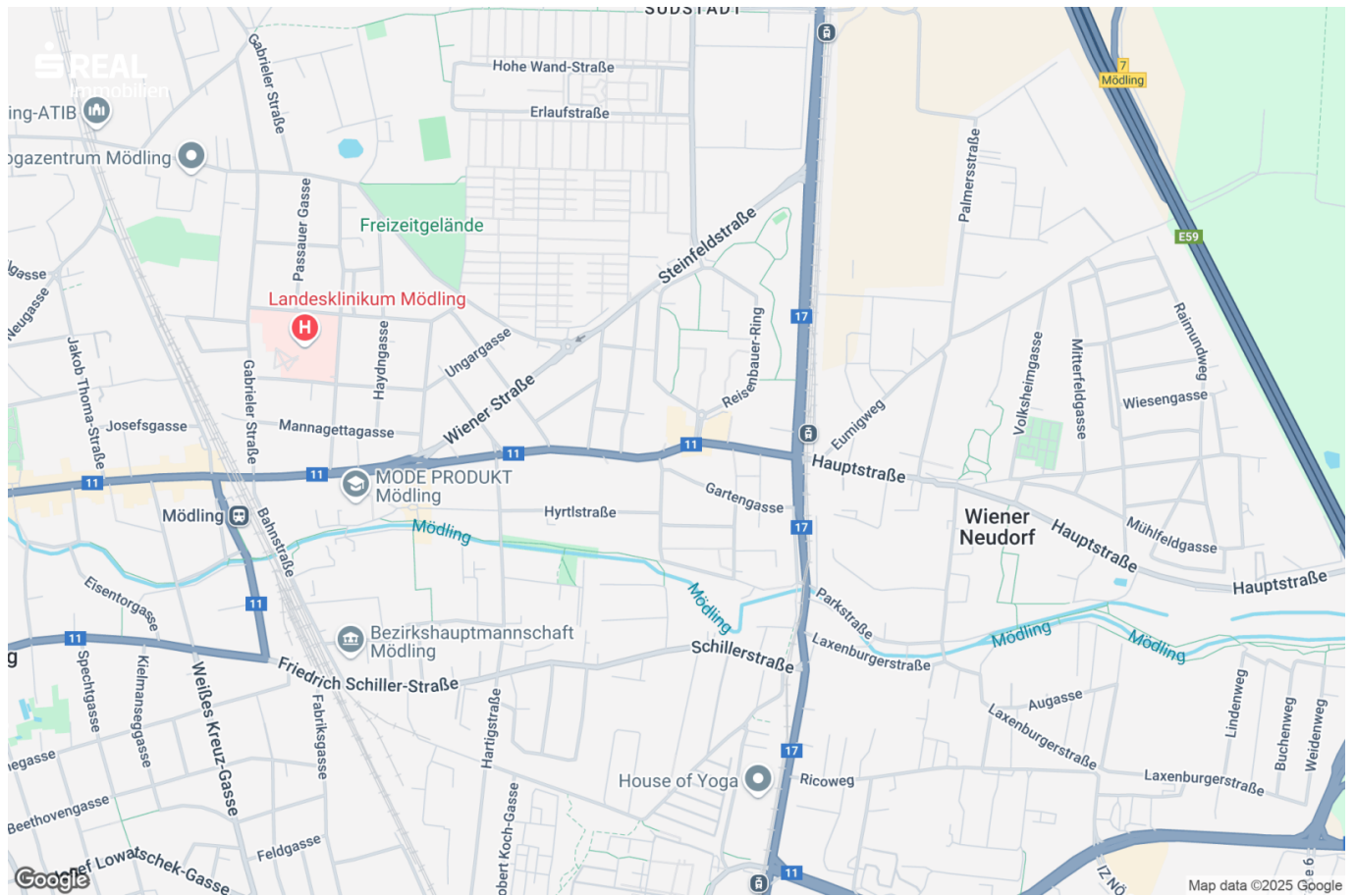








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

**Digitales Angebotsverfahren „immo-live“**

**Angegebener Kaufpreis ist der Startpreis im Bieterverfahren**

### **A) Die Beschreibung der Immobilie**

Auf der Mödlinger Seite der B17 befindet sich diese ca. 1979 erbaute Wohnhausanlage.

Die Wohnung liegt im Hochparterre mit Lift, ist ostseitig orientiert und zeigt einen gepflegten Zustand.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 83,05 m<sup>2</sup> inkl. Loggia.

Zur Verfügung stehen Vorraum, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellraum, zwei Schlafzimmer, offene Küche und ein Wohnzimmer mit Ausgang auf die verglaste Loggia.

Geheizt wird über eine Hauszentralheizung (über Gas). Die monatl. Betriebskosten betragen derzeit € 315,75 (inkl. Instandhaltungsrücklage, inkl. Verwaltungskosten, inkl. USt.). Die Heiz- und Warmwasserkosten werden gemeinsam mit den Betriebskosten vorgeschrieben und betragen dzt. ca. € 90,-- p.m.

Zur Wohnung gehört natürlich auch ein Kellerabteil und auch ein KFZ-Stellplatz im Eigentum.

Die Infrastruktur ist hervorragend - in Gehweite befindet sich ein kleines Einkaufszentrum mit Penny Markt, Bipa, Libro und einer Billa Filiale.

Die Badener Bahn Station Wr. Neudorf ist in kurzer Gehdistanz zu erreichen. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten in der SCS.

**Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Startpreis.**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Schicken Sie uns einfach Ihre Anfrage. Sie erhalten per automatischem Versand umgehend unser Kundenexposé mit detaillierten Informationen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **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.