

# Modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit Loggia in Wiener Neudorf



**Objektnummer: 310569**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	91,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,55
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	216,89 €
USt.:	21,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Reiter**

Friends Immobilien GmbH

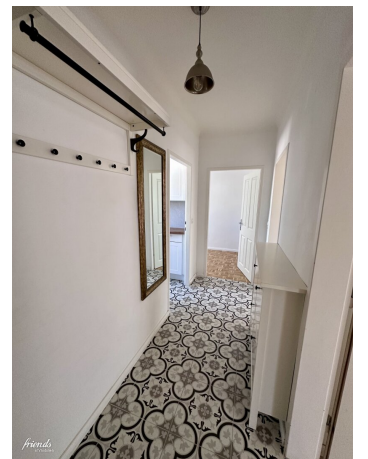






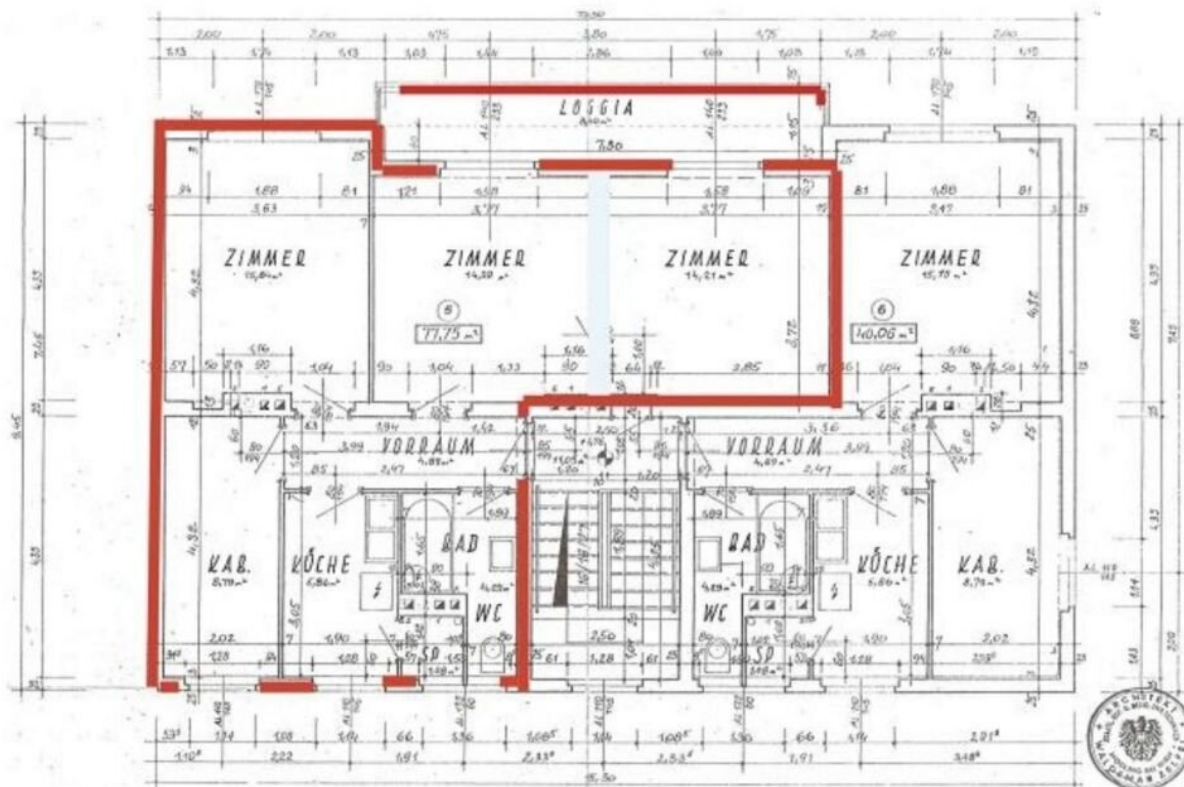












## Objektbeschreibung

Die 3,5-Zimmer Wohnung mit Loggia befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses im Zentrum von Wiener Neudorf.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- großes Wohn- und Esszimmer ca. 29 m<sup>2</sup> ODER zwei Zimmer mit je 14m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zur Loggia
- separate Küche mit angrenzender Speis (Waschmaschinenanschluss)
- Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Kabinett ca. 8,70 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC

Im Jahr 2020 wurden die Böden getauscht bzw. geschliffen, das Badezimmer sowie die Küche neu gemacht und die Leitungen unter Putz gelegt.

Sowohl im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer ist ein Kaminanschluss vorhanden.

Ein Kellerabteil steht zur Verfügung.

Vor dem Haus befindet sich ein Allgemeinparkplatz, der ausschließlich von den Anrainern genutzt werden darf. Es gibt jedoch keine Zuteilung.

Ein Sanierungsdarlehen iHv € 9.600,89 ist offen und läuft bis voraussichtlich 20.09.2031. Es kann nicht vorzeitig ausbezahlt werden und ist variabel verzinst.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter [+4369917260427](tel:+4369917260427) oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

## [Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <5.250m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap