

**Ruhige Lage trifft Panoramablick | Jetzt einziehen und wohlfühlen!**



**Objektnummer: 1981**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.674,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,19 €
<b>Heizkosten:</b>	48,81 €
<b>USt.:</b>	23,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH







## Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup>** inklusive einer **verbauten Loggia** bietet nicht nur einen Blick Richtung Mödling und Wienerwald, sondern auch genügend Platz für Singles oder Paare. Die **neuwertige Küche, ausgestattet mit modernen Geräten (Einbau 2022)**, sowie ein separates **WC und ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, das ebenfalls 2022 komplett neu renoviert** wurde, sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Die Ausstattung mit Laminatböden, doppelt verglasten Kunststofffenstern und Außenjalousien schafft ein angenehmes Wohnklima.

Zwar gibt es **keinen Lift** – aber wer sich gerne fit hält, sieht darin eher einen Bonus als einen Nachteil.

Dank der **Fernwärmeanschluss-Modernisierung im Jahr 2024** profitieren Sie von effizienter Heizkostenabrechnung und verbesserten Energiewerten – ein echter Pluspunkt in der heutigen Zeit.

Die Wohnung befindet sich in einer **gepflegten Wohnhausanlage, die 2011 umfassend saniert** wurde. Für diese Sanierung läuft noch ein Darlehen bis 31.12.2028.

**Besonders überzeugend ist die Lage: Ruhig und doch perfekt angebunden.** Die Liegenschaft profitiert von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die **Badener Bahn bringt Sie in nur 20 Minuten zur U6**, während der nahegelegene Bahnhof Mödling Anschluss an die Schnellbahn bietet. Für Pendler besonders attraktiv: **Die Park & Ride Anlage am Bahnhof Mödling kann kostenlos genutzt werden.**

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe – darunter Billa, Bipa, Libro, Penny, Lidl und Pagro. Zusätzlich stehen Ihnen ein Bankomat, gemütliche Cafés und Restaurants sowie ein Kindergarten direkt am Reisenbauer Ring zur Verfügung.

In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl Mödling mit seinen Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten als auch die Südstadt – ein idealer Ausgangspunkt für Arbeit, Bildung und Erholung.

Diese ausgezeichnete Infrastruktur mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorger in der Nähe und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch zur Vermietung äußerst attraktiv. Ein Ort, an dem sich Wohnen oder Investieren lohnt!

## DAS SCHLÜSSELBRETT

- 2 Zimmer
- NFL.: ca. 63 m<sup>2</sup>
- Verbaute Loggia
- Kunststoff-Fenster
- Neuwertige Küche
- Kellerabteil, Abstellraum
- Bad und WC 2022 saniert

**Wir würden uns freuen, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen - gerne auch am Wochenende - und stehen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.**

### **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

**Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <10.000m

### **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