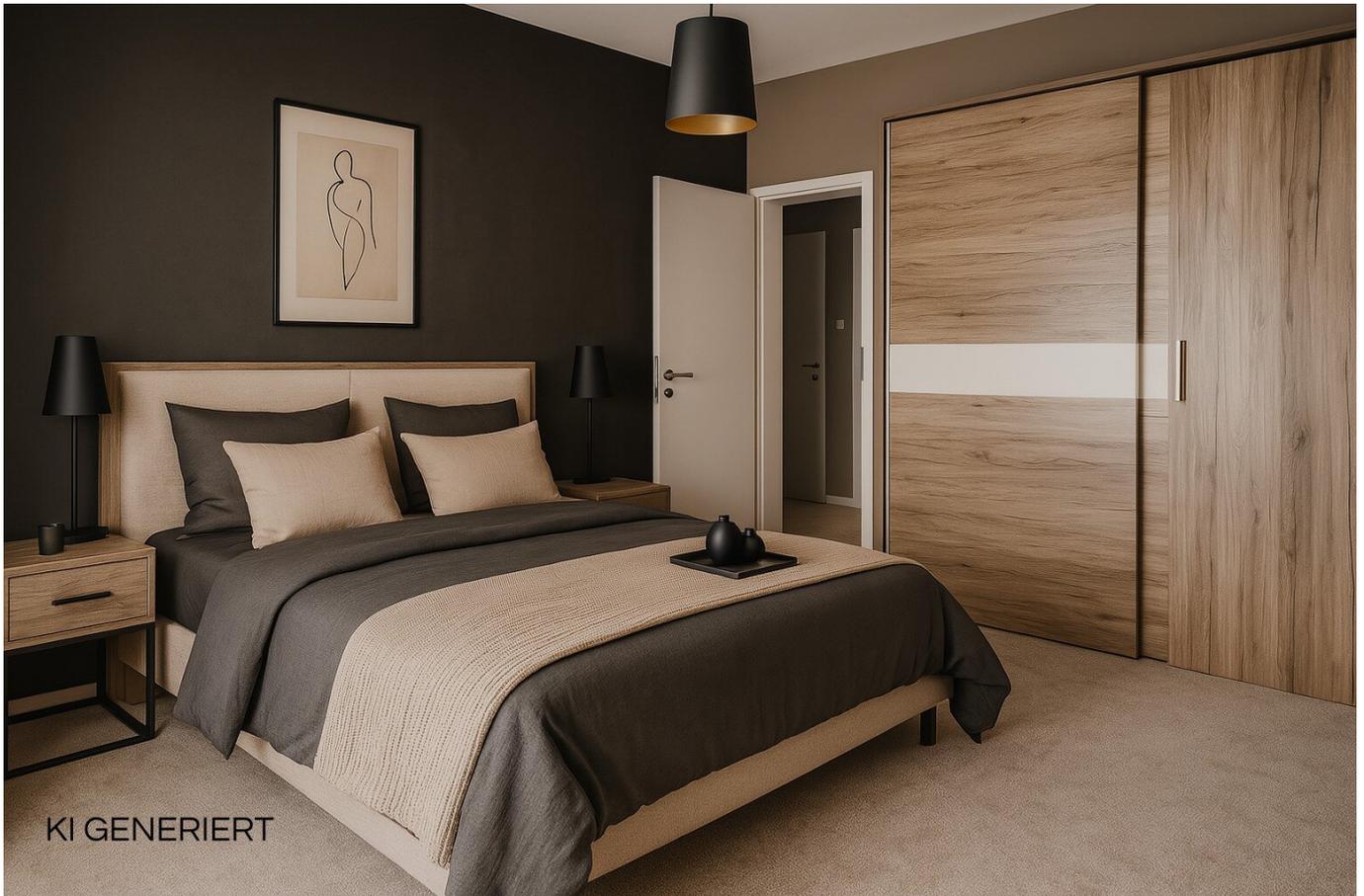


## Ankommen & Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause



**Objektnummer: 310836**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	57,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 155,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,24
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	149,14 €
USt.:	14,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11  
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen











## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine helle, gepflegte Wohnung mit hervorragender Infrastruktur und guter Anbindung?**

Dann ist dieses Objekt in Wiener Neudorf genau das Richtige für Sie!

### Eckdaten auf einen Blick

- Vorzimmer (zentral begehbar)
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Separate, moderne Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Kabinett (ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice)
- Separates WC
- Kellerabteil
- Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>)

### Ein Zuhause mit Charakter

Die Wohnung empfängt Sie mit einem zentral gelegenen Vorraum, von dem aus alle Räume direkt begehbar sind – keine Durchgangszimmer!

Das **Wohnzimmer** beeindruckt mit Helligkeit und angenehmer Raumtiefe.

Die **Küche** ist separat begehbar, mit Fenster und ausreichend Platz für kulinarische Kreativität.

Das **Schlafzimmer** bietet eine angenehme Größe und eignet sich ideal für entspannte Nächte.

Das **zusätzliche Kabinett** kann flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Das **Badezimmer** ist sehr gepflegt und mit Dusche sowie Waschmaschinenanschluss

ausgestattet.

Ein **separates WC** erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Der **Balkon** (ca. 5 m<sup>2</sup>) ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet Platz für eine gemütliche Sitzecke – ideal, um Sonne zu tanken oder den Feierabend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

## **Komfort trifft Alltagstauglichkeit**

- **Lift im Halbstock** – bequem erreichbar
- **Außenjalousien** – effektiver Hitzeschutz & mehr Privatsphäre
- **Heizkosten** derzeit: € 109,26
- **Warmwasserkosten:** € 65,-

## **Lage & Infrastruktur**

Diese Wohnlage vereint **zentrale Anbindung** mit hoher Lebensqualität.

Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in Gehweite:

- Supermarkt (BILLA)
- Apotheke
- Ärzte
- Schulen
- Kindergarten

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Badner Bahn** – nur 3 Gehminuten entfernt
- **Buslinien** Richtung Wien, Mödling, Baden
- **Nur 25 Minuten** in die Wiener Innenstadt

### **Mit dem Auto:**

- A2, A21 und S1 in wenigen Minuten erreichbar
- **Shopping City Süd (SCS):** ca. 5 Fahrminuten entfernt

### **Für Sport- & Naturliebhaber:**

Der **Anninger**, der **Mödlingbach** sowie zahlreiche **Parkanlagen in Wiener Neudorf** laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlicher Betätigung ein.

### **Fazit: Einziehen & Wohlfühlen**

Diese Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, viel Helligkeit, und eine Lage, die alle Stücke spielt.

**Ideal für Paare, Singles oder Jungfamilien** – eine rundum attraktive Immobilie!

### **Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.250m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap