

**Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Leben.**



**Objektnummer: 8014/337**

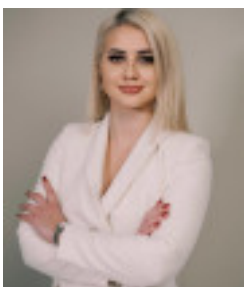
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	178,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien













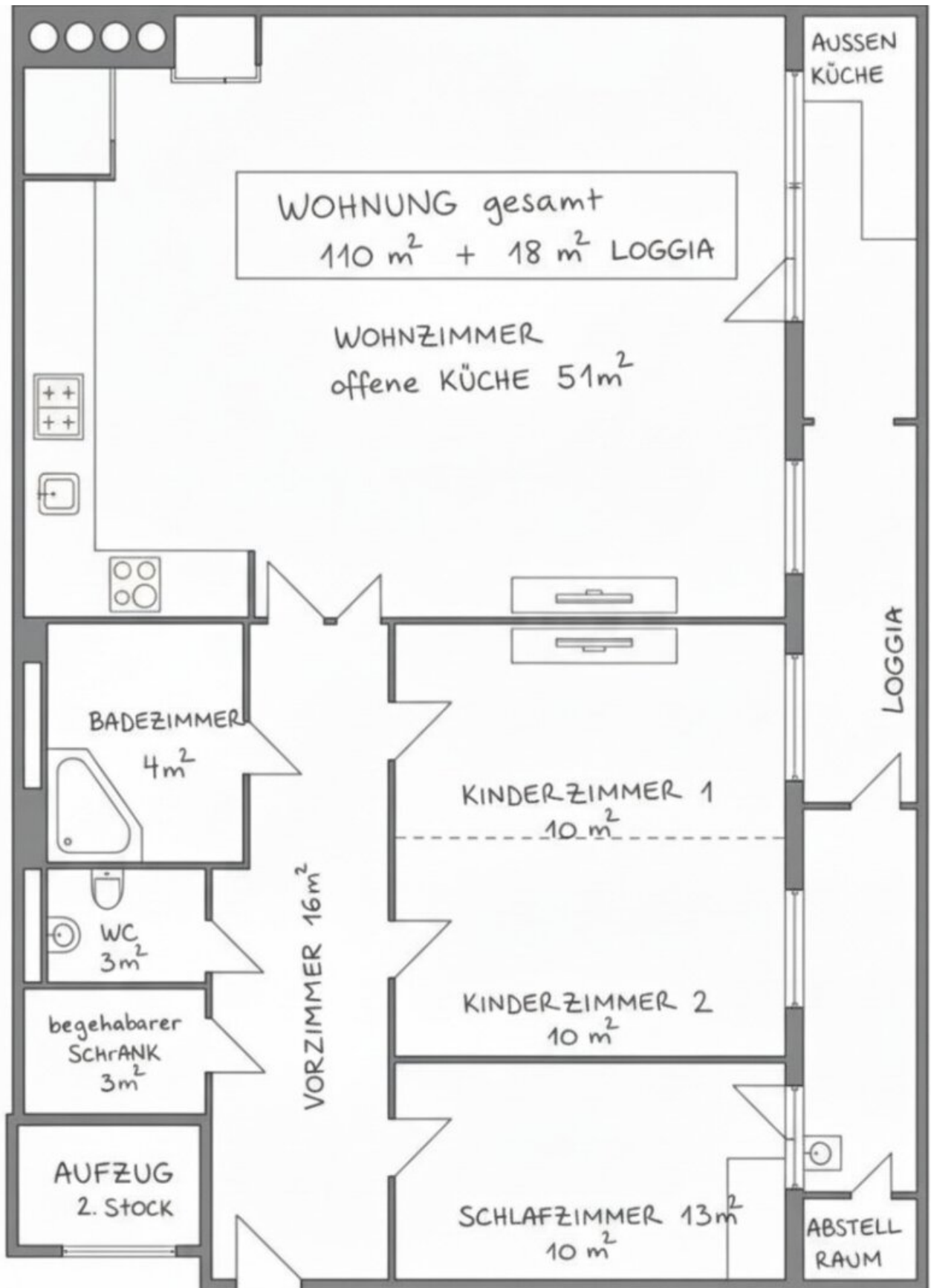












# Objektbeschreibung

***Willkommen in Wiener Neudorf, einem der begehrtesten Wohnorte südlich von Wien.***

**Die Top-Lage am Reisenbauerring verbindet Ruhe, Grün und Urbanität:**

- In wenigen Minuten in Wien dank A2, S1, Wiener Lokalbahn und Bus
- Alles vor der Tür: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten
- Shopping & Freizeit deluxe: SCS, Restaurants und Naherholungsgebiete direkt ums Eck
- Parks, Spielplätze und Spazierwege für entspannte Auszeiten

*Hier wohnen Sie mitten im Grünen – und bleiben trotzdem bestens vernetzt.*

**Highlights, die begeistern**

- 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 18 m<sup>2</sup> Loggia – großzügig und lichtdurchflutet
- 51 m<sup>2</sup> XXL-Wohnzimmer mit offener Küche (Siemens/AEG-Geräte, Einbaukaffeemaschine)
- Teilbares Hauptschlafzimmer – einfach 3 Schlafzimmer plus Wohnzimmer realisierbar
- Klimaanlage & Fußbodenheizung – perfektes Wohnklima zu jeder Jahreszeit
- Zwei Parkplätze (Hausverwaltung, ca. € 50/Monat)
- Stilvolle Laminat- und Fliesenböden

**Modernisierungen & Pflege**

Diese Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in erstklassigem Zustand:

- Badezimmer komplett erneuert (ca. 2000)
- Schlafzimmer neu gestaltet (ca. 4 Jahre)
- Schrankraum neu eingebaut

Hier können Sie wirklich sofort einziehen.



## **Flexible Raumaufteilung**

Aktuell verfügt die Wohnung über 3 Zimmer – ein Schlafzimmer, ein großes Kinder-/Arbeitszimmer und der weitläufige Wohn-/Essbereich.

Mit einer einfachen Teilung entstehen 4 Zimmer: 3 Schlafzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer – ideal für wachsende Familien, Homeoffice oder Gäste.

## **Fakten auf einen Blick**

- Wohnfläche: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 18 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3–4 (bei Teilung)
- Stockwerk: 2
- Kaufpreis: 425.000 €
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt.

## **Ihr neues Zuhause**

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Top-Lage – ein echtes Highlight für alle, die Qualität, Ruhe und Citynähe schätzen.

Besichtigung kostenlos & unverbindlich. Kommen Sie vorbei, fühlen Sie den Raum und entscheiden Sie in Ruhe.

Sachen packen & einziehen – hier beginnt Ihr neues Kapitel.

## **Rafaela Simic, BA**

Konzessionierte Immobilienmaklerin

? [+43 676 380 2529](tel:+436763802529)

? [r.simic@immofuchsgruppe.com](mailto:r.simic@immofuchsgruppe.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

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