

## sanierte 4 Zimmerwohnung mit Garten in ruhiger Lage



Image00020

**Objektnummer: 141/85184**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,27 €
<b>Heizkosten:</b>	210,47 €
<b>USt.:</b>	53,78 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	113,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Strobl, MA**

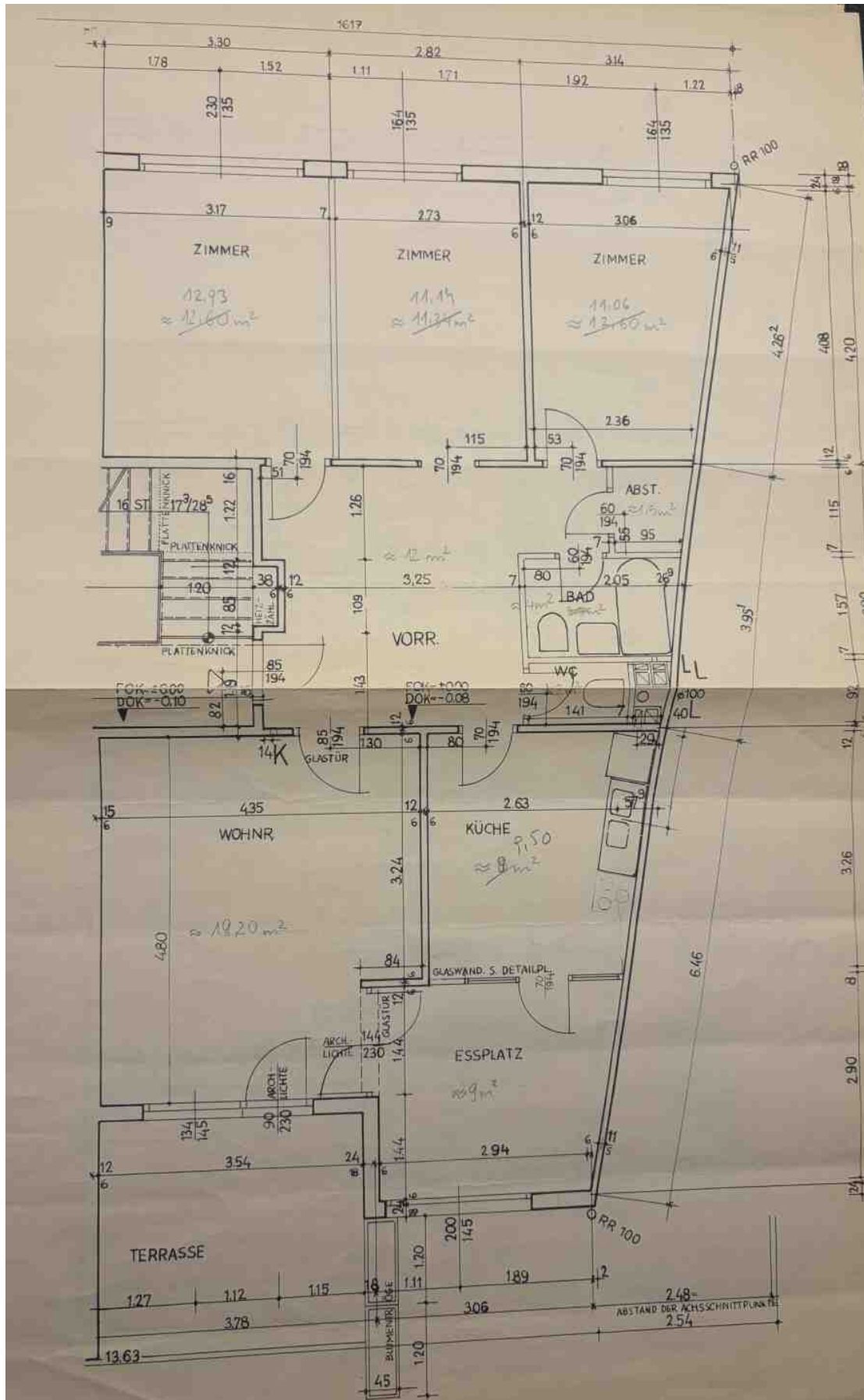
Rustler Immobilientreuhand

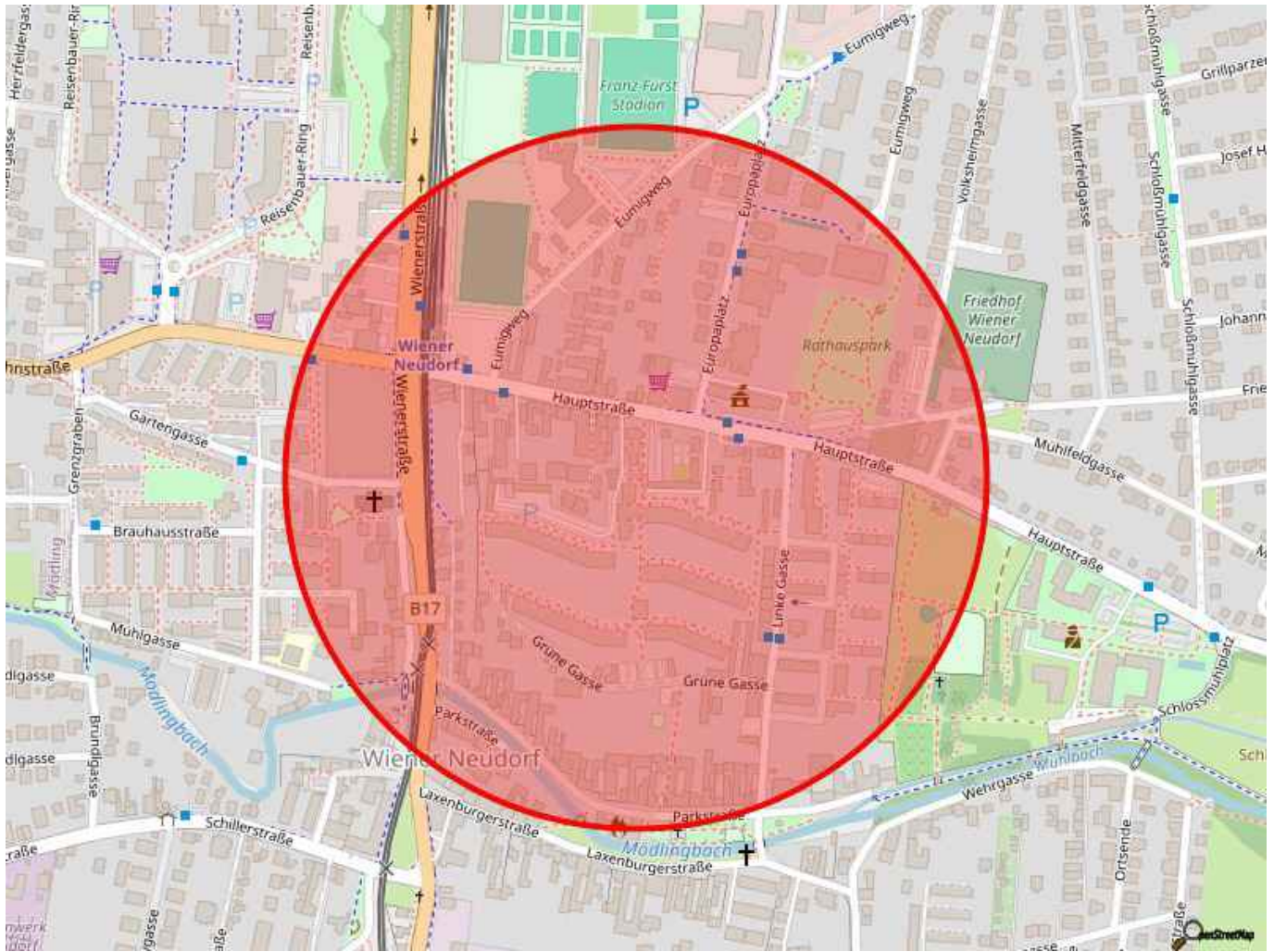


Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

Diese sanierte Eigentumswohnung bietet auf 101m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit 4 Zimmern und einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse von ca. 12m<sup>2</sup> lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der angrenzende Garten gehört der Allgemeinheit, wurde jedoch umzäunt, sodass jede Wohnung ihren eigenen privaten Bereich nutzen kann.

Ausstattung und Besonderheiten:

- Sanierung der Wohnung im Jahr 2020
- Hochwertige Küche mit AEG-Geräten
- Außenjalousien und Insektenschutz
- Wohn- und Essbereich südseitig, Schlafzimmer nordseitig
- familienfreundliche Wohnsiedlung
- 1 Carport versperrbar
- 2 Kellerräume (insgesamt ca. 30m<sup>2</sup>)

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- Wohn-und Essbereich mit hochwertiger Küche
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WM-Anschluss, Handtuchheizkörper und WC
- zusätzliches separates WC
- Terrasse und Garten

Lage:

Ruhige, familienfreundliche Wohnsiedlung mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Die Badner Bahn (6 Gehminuten) bietet eine direkte Verbindung nach Wien, die Südbahn ist ebenfalls schnell erreichbar.



## **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.