

**Großes Einfamilienhaus BJ 2002 mit Garage und Carport,  
voll unterkellert**



**Objektnummer: 16662**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	939.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43664 3455667  
H +43664 3455667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















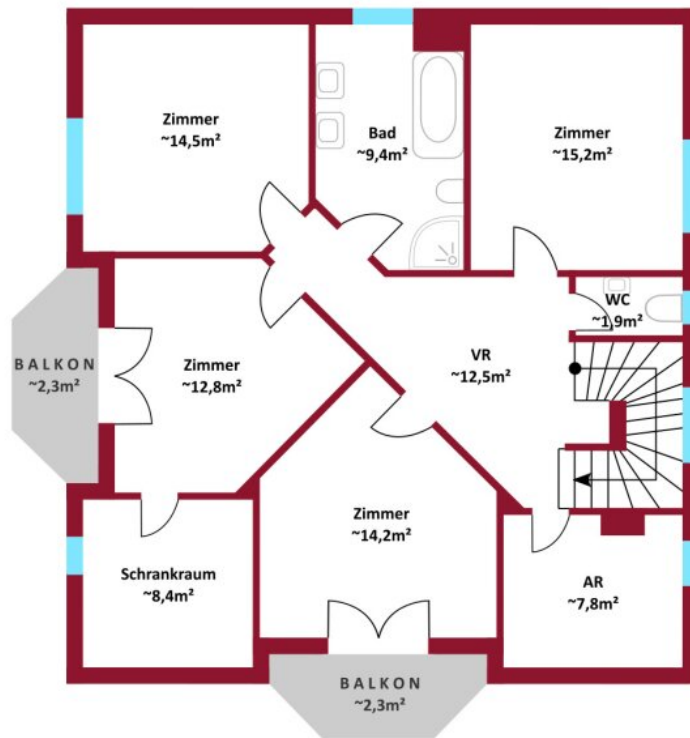


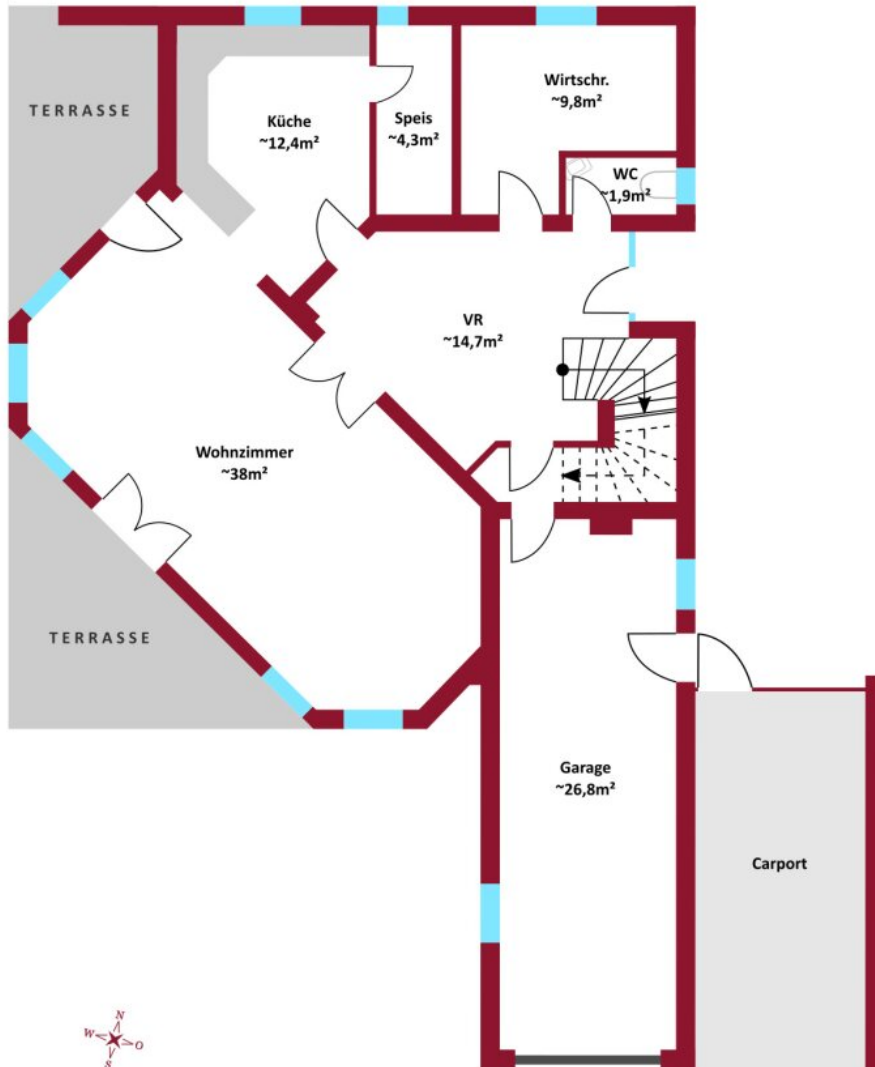


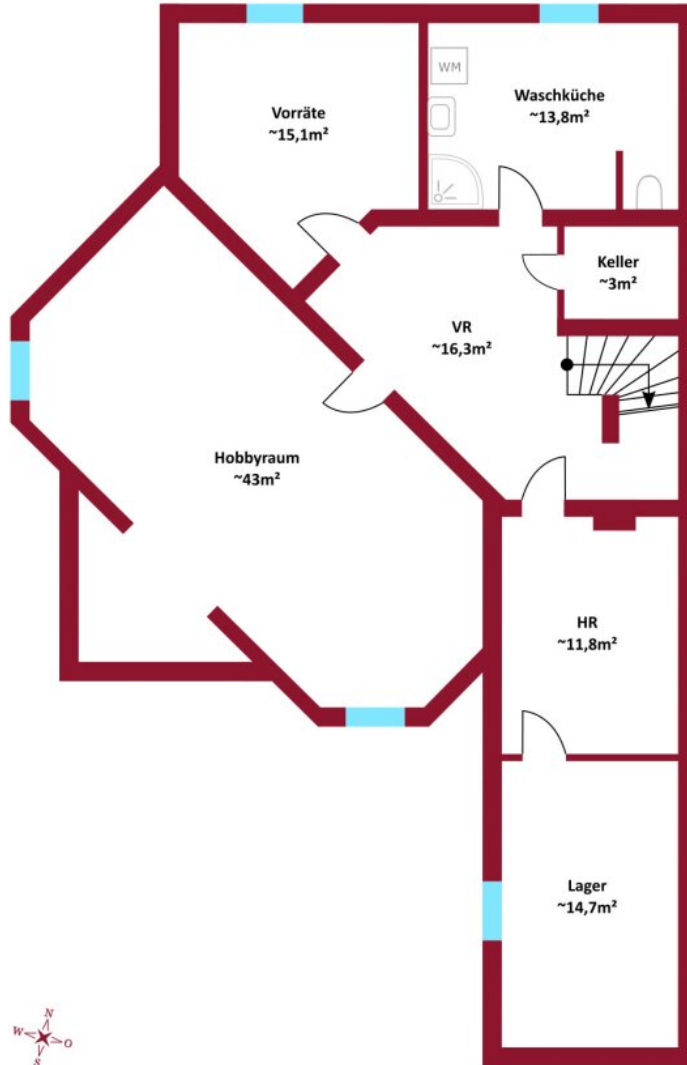












## Objektbeschreibung

Innenfotos werden am 27.3. ergänzt. Dieses großzügige Haus wurde 2002 errichtet und besticht durch seine außerordentlich gute Lage an in einer ruhigen Seitengasse. Hier ist trotz der Ruhelage beste Anbindung und Infrastruktur gegeben. Die ansprechende Architektur und die Größe des Hauses mit 5 Schlafzimmern und einem großen Wohn-Essbereich sind besonders erwähnenswert. Die Grundstücksfläche misst 704 m<sup>2</sup>

Das Haus selbst überzeugt durch die großen Fenster (mit Rolläden ausgestattet) und hellen Räume und bietet Ihnen auf 177 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse.

Im Erdgeschoss, das Sie bei jedem Wetter trocken über Carport oder Garage erreichen, liegen das äußerst großzügige Wohnzimmer mit der vorgelagerten Terrasse nach Süden und ein weiteres Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup>. Das WC erreichen Sie vom Vorraum aus.

Im Obergeschoss sind vier weitere Zimmer, ein Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche und ein WC untergebracht. Die architektonisch interessante Gestaltung ist sehr ansprechend und das Haus wirkt durch die zwei Balkone luftig-leicht.

Der Keller bietet weitere Räume für Hobbys, Fitness, Werkstatt oder für einen Wellnessbereich. Hier ist auch eine weitere Dusche vorhanden und eine Toilette vorbereitet.

In der großen Garage ist genügend Platz für einen großen PKW und Ihre Gartengeräte. Im Carport steht der zweite PKW geschützt und auch für die Fahrräder gibt es einen Unterstand.

Das (Ziegel) Haus wurde mit einer Wärmeschutzfassade ausgestattet. Geheizt wird mit Gas.

Wiener Neudorf ist bekannt für seine perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Naherholung. In der Nähe des Hauses beginnen zahlreiche Radwege und Laufstrecken. Der Spielplatz in der Gasse und der ansprechende Klosterpark mit ausgedehnten Grünflächen und Spielplätzen für jede Altersgruppe machen die Gegend so attraktiv. Die Schule und der Kindergarten sind in Gehweite und es muss keine größere Straße überquert werden.

Verkehrsanbindung: In drei Minuten erreichen Sie die Autobahn A2, die Ihnen eine schnelle Verbindung nach Wien und Graz ermöglicht. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder einen Ausflug ins Grüne planen möchten, Sie sind stets gut vernetzt. Zudem sorgen Busse (Station 3 Gehminuten entfernt) und die Badner Bahn dafür, dass Sie auch ohne Auto mobil bleiben können, denn die Station der Badner Bahn ist nur 10 Gehminuten entfernt.

In der Nähe Ihres neuen Zuhauses befindet sich ein (Billa) Supermarkt, der Ihnen alle notwendigen Einkäufe des täglichen Bedarfs bietet. Eine Apotheke und Ärzte sowie ein kleines Einkaufszentrum mit Gastronomie und Fitnessstudio sowie ein Kindergarten, die Volksschule, eine Mittelschule, ein Badeteich, Volleyballplatz, Fußballplatz und zahlreiche weitere Sporteinrichtungen (Skaterpark, Sporthalle, Tennisplatz) und ein Kulturzentrum befinden sich ebenfalls im Ort.

Die beiden Gymnasien und viele weitere höhere Schulen sind im benachbarten Mödling oder in Biedermannsdorf zu finden. Die Anbindung in die Wiener Innenstadt erleichtert studierenden Kindern den Weg nach Wien.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige ich Ihnen dieses ansprechende Haus persönlich und übermittle noch weitere Informationen**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap