

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger Lage



Objektnummer: 651

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

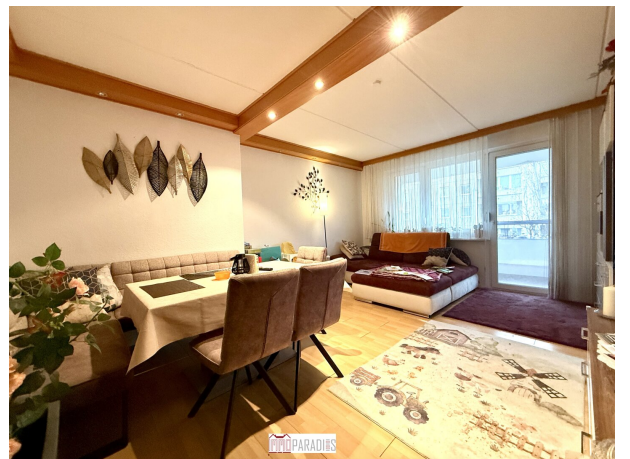
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,68 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,13 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,12 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	229,86 €
Heizkosten:	148,70 €
USt.:	48,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

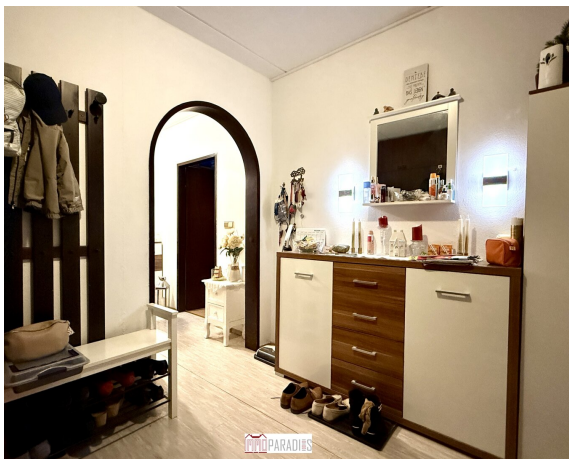


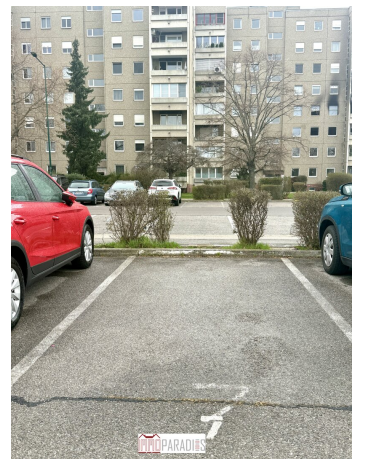
Dieter LÖB











Objektbeschreibung

Adresse: Reisenbauer Ring 6, 2351 Wiener Neudorf

Wohnfläche: ca. 90 m² (inkl. Loggia)

Stockwerk: 4. Liftstock

Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 4. Stock einer Wohnhausanlage in Wiener Neudorf und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² inklusive Loggia bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch als wertbeständige Kapitalanlage geeignet.

Besonders hervorzuheben ist die westlich ausgerichtete Loggia, die zum Entspannen einlädt und schöne Abendstunden mit Blick ins Freie ermöglicht.

Ausstattung & Highlights

- 3 gut geschnittene Zimmer
- Westseitige Loggia
- Kunststofffenster mit **3-fach Verglasung**
- **Rollläden und Insektenschutz** bei allen Fenstern
- Beheizung mittels **Fernwärme**
- Lift im Haus
- Zugeordneter Stellplatz (derzeit angemietet)

- Funktionale Küche mit viel Stauraum
- Heller Wohn- und Essbereich

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- 2 weitere Zimmer (Schlafzimmer / Kinderzimmer / Büro)
- Küche
- Badezimmer
- WC (separat)
- Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in Wiener Neudorf, einer äußerst beliebten Wohngegend südlich von Wien. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Badner Bahn / Bus)
- Schnelle Erreichbarkeit der A2 Südbahn

- Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv.

Fazit

Eine solide, gut geschnittene Eigentumswohnung mit viel Potenzial in gefragter Lage – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap