



## 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Wiener Neudorf – Ihr neues Zuhause!



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH  
Kontakt: Büro Wien  
Adresse  
(Straße, Marktstrasse 38  
Hausnummer, 6850 Dornbirn  
PLZ):  
Telefon: 06641061930  
Mobile: -  
E-Mail: Office@BreussPartner.at

### 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Wiener Neudorf – Ihr neues Zuhause!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser traumhaften Etagenwohnung in 2351 Wiener Neudorf, die Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine idyllische Umgebung bietet. Mit einem großzügigen Platzangebot von 112m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder Singles.

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage eines gepflegten Gebäudes und überzeugt durch ihre gelungene Modernisierung. Genießen Sie den atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die Weite der Landschaft von Ihrer eigenen Loggia aus. Hier können Sie entspannen und die Ruhe der Natur genießen, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in greifbarer Nähe haben.

Die gelungene Raumaufteilung bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die modernen Fliesen und der stilvolle Laminatboden schaffen eine einladende Atmosphäre, während die Einbauküche dazu einlädt, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Wärme an kalten Wintertagen.

Die Wohnung ist mit einer Dusche ausgestattet, die Ihren Alltag erleichtert, und Kabel- sowie Satelliten-TV-Anschlüsse bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Freizeit nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung, und ein Parkplatz gehört ebenfalls zu den Annehmlichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob mit dem Bus oder dem Zug, Sie erreichen das Stadtzentrum von Wien in kürzester Zeit. Auch die Infrastruktur vor Ort kann sich sehen lassen. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Kindergärten und Schulen, die für die Bedürfnisse Ihrer Familie wichtig sind. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles für den täglichen Bedarf schnell und bequem erreichen können.

Der Kaufpreis von 369.000,00 € stellt ein hervorragendes Preisleistungsverhältnis dieser Immobilie dar. Nutzen Sie die Chance, in diese moderne Wohnung zu investieren, die Ihnen sowohl einen Rückzugsort als auch eine hervorragende Lebensqualität bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Etagenwohnung verzaubern! Ihr neues Zuhause in Wiener Neudorf wartet auf Sie!

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

## **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

Lage:

Diese attraktive Etagenwohnung in 2351 Wiener Neudorf bietet Ihnen eine ideale Lage für Familien und Pendler. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten und Schule für die Kleinen. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen für eine bequeme Nahversorgung. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine stressfreie Anreise in die Innenstadt. Genießen Sie urbanes Wohnen in ruhiger Umgebung!

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Niederösterreich Mödling, Wiener Neudorf		
<b>Anzeigen ID</b>	293682		
<b>Wohnfläche</b>	112 m²	<b>Zimmer</b>	4
<b>Etage</b>	4	<b>Baujahr</b>	1977
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Terrasse</b>	18,00 m²
<b>Keller</b>	8,00 m²	<b>Heizung</b>	Zentralheizung
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	54.2 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	1.19 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>	C	<b>Externe ID</b>	justimmo_374128_5360/777
<b>Parkplatz:</b>	Freiplatz		

---

Kaufpreis	€ 369.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 178,72
Monatliche Kosten	€ 314,43
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 117,84
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Erklärung Kosten	
	Grunderwerbssteuer: 3.5%
	Grundbucheintragung: 1.1%