

# **Traumhaftes Einfamilienhaus in Wiener Neudorf - Perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 310485**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,39
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	888,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Galler**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

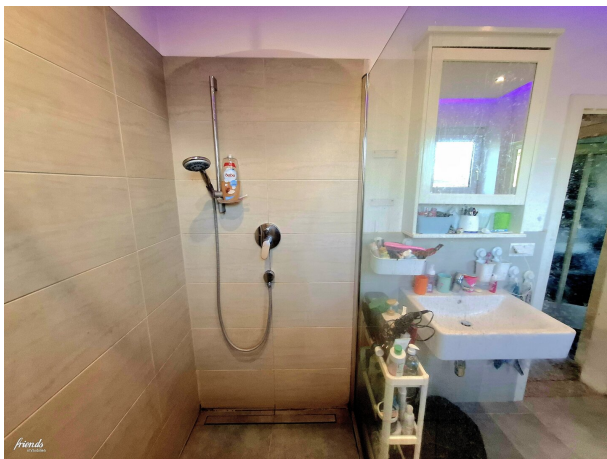




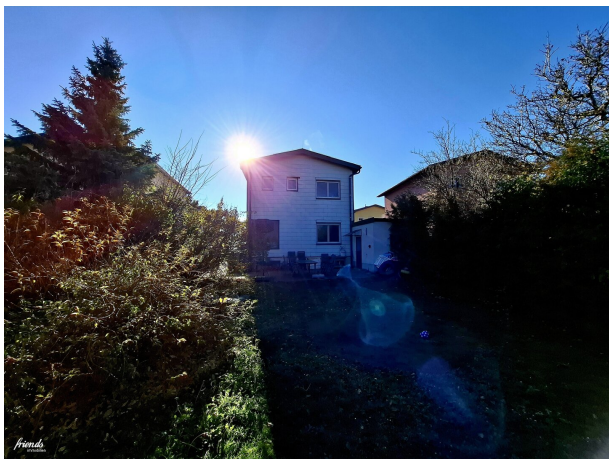




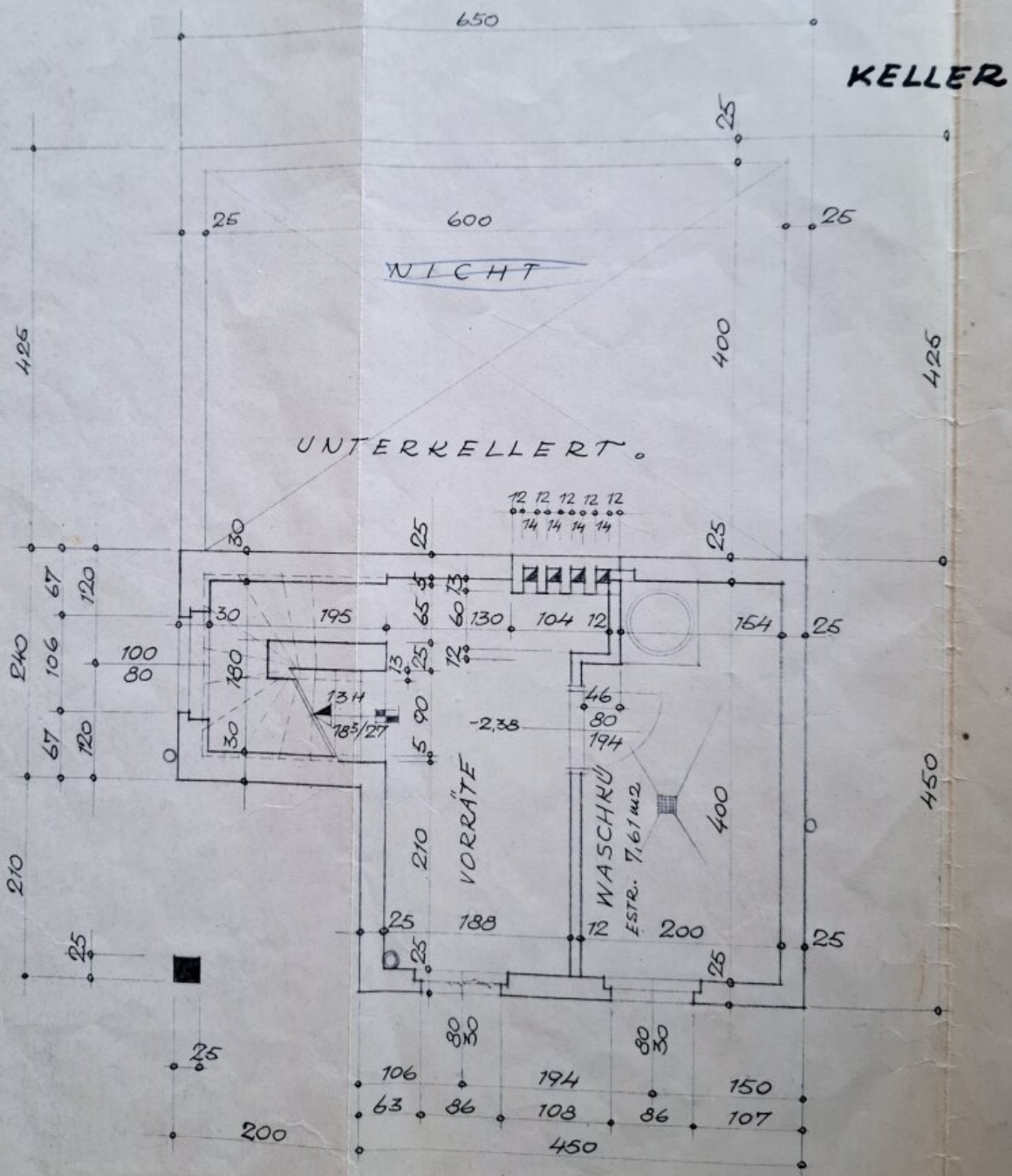








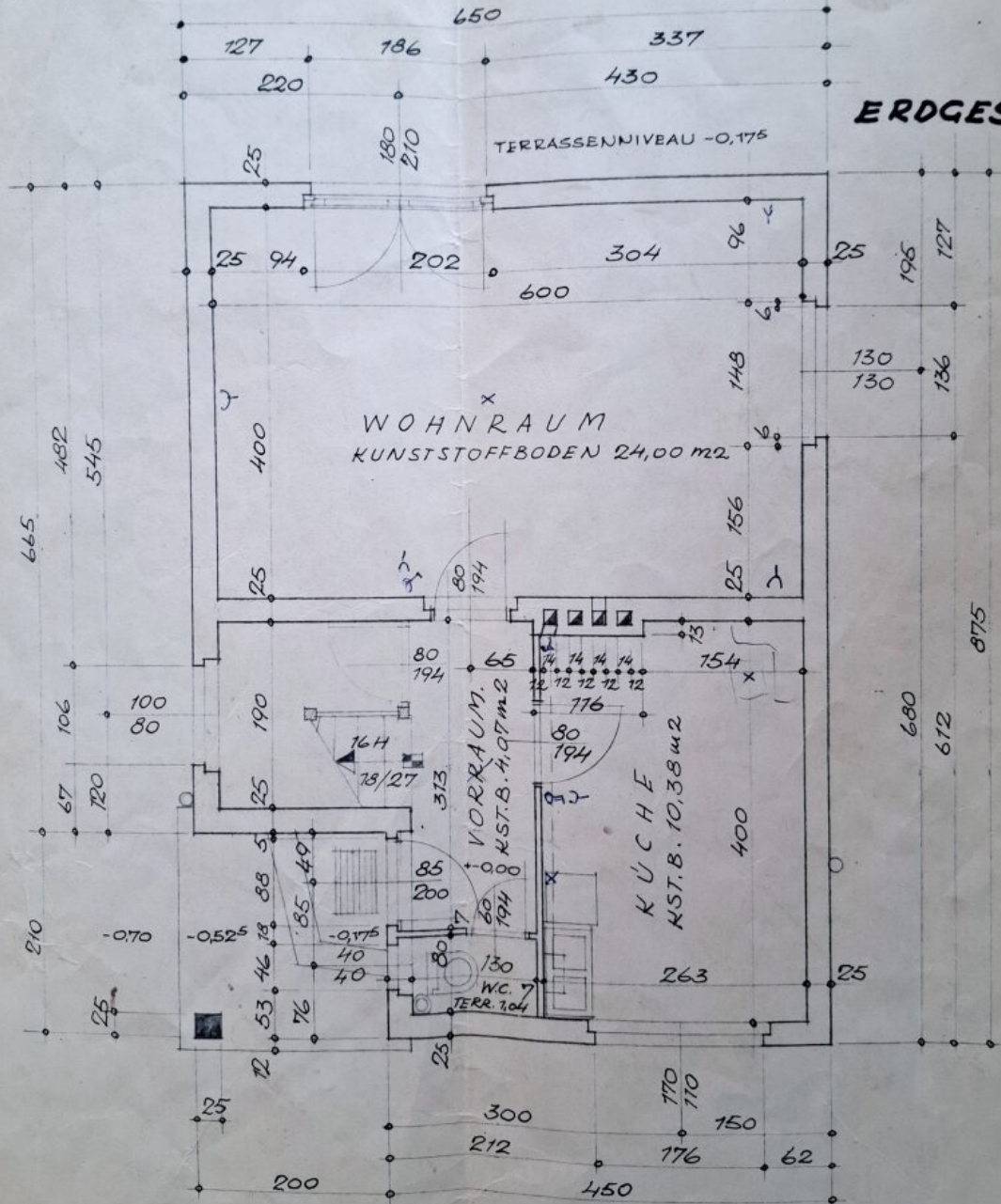
# SIEDLUNGSHAUS D. GEMEINN. BAU- TYPE D MITTERFELD-AUTOBAHN 1.



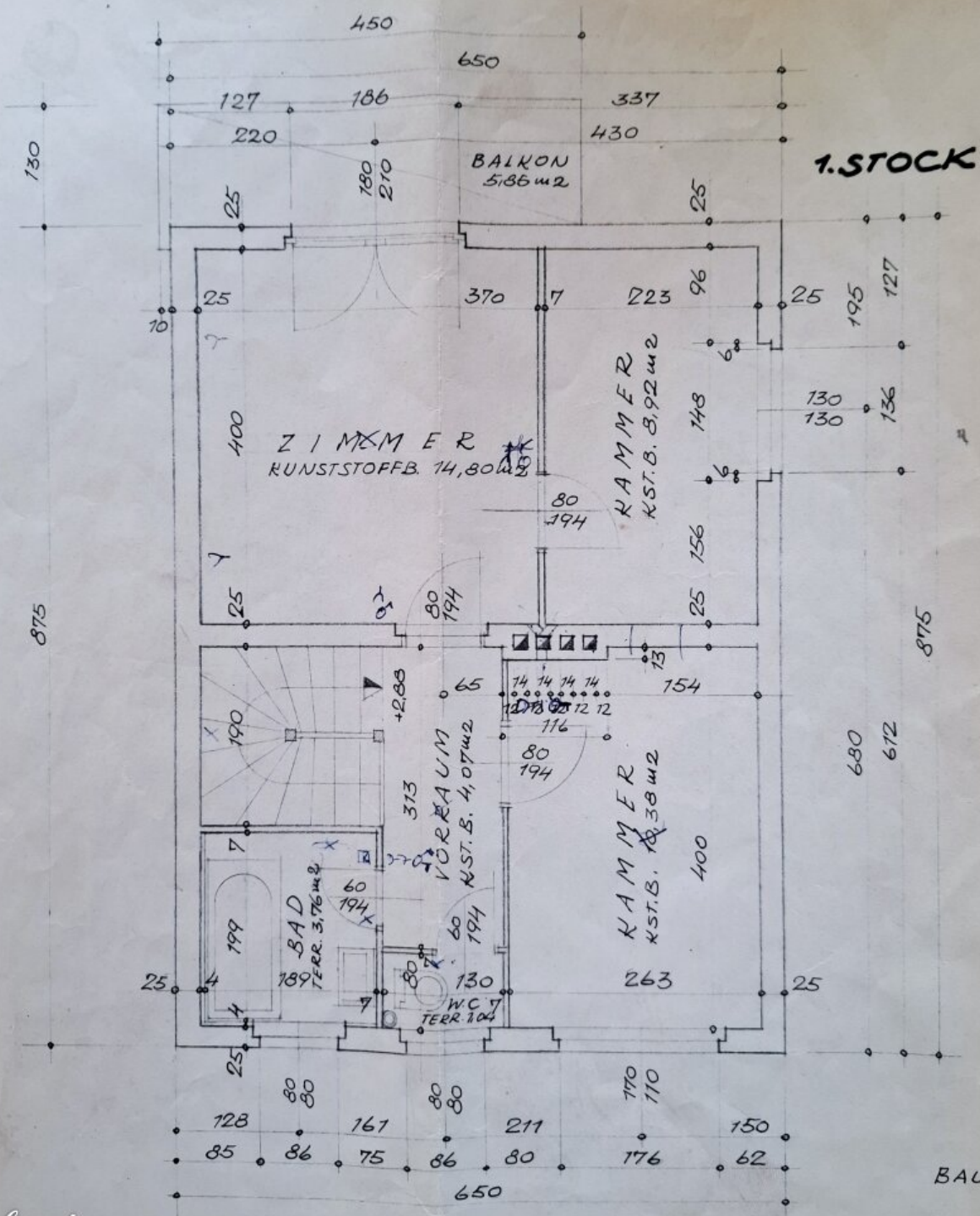
HAU-WOHNUNGS-U. SIEDLUNGSGEN. WR. NEUDO  
 1:50.

LLER

ERDGESCH.

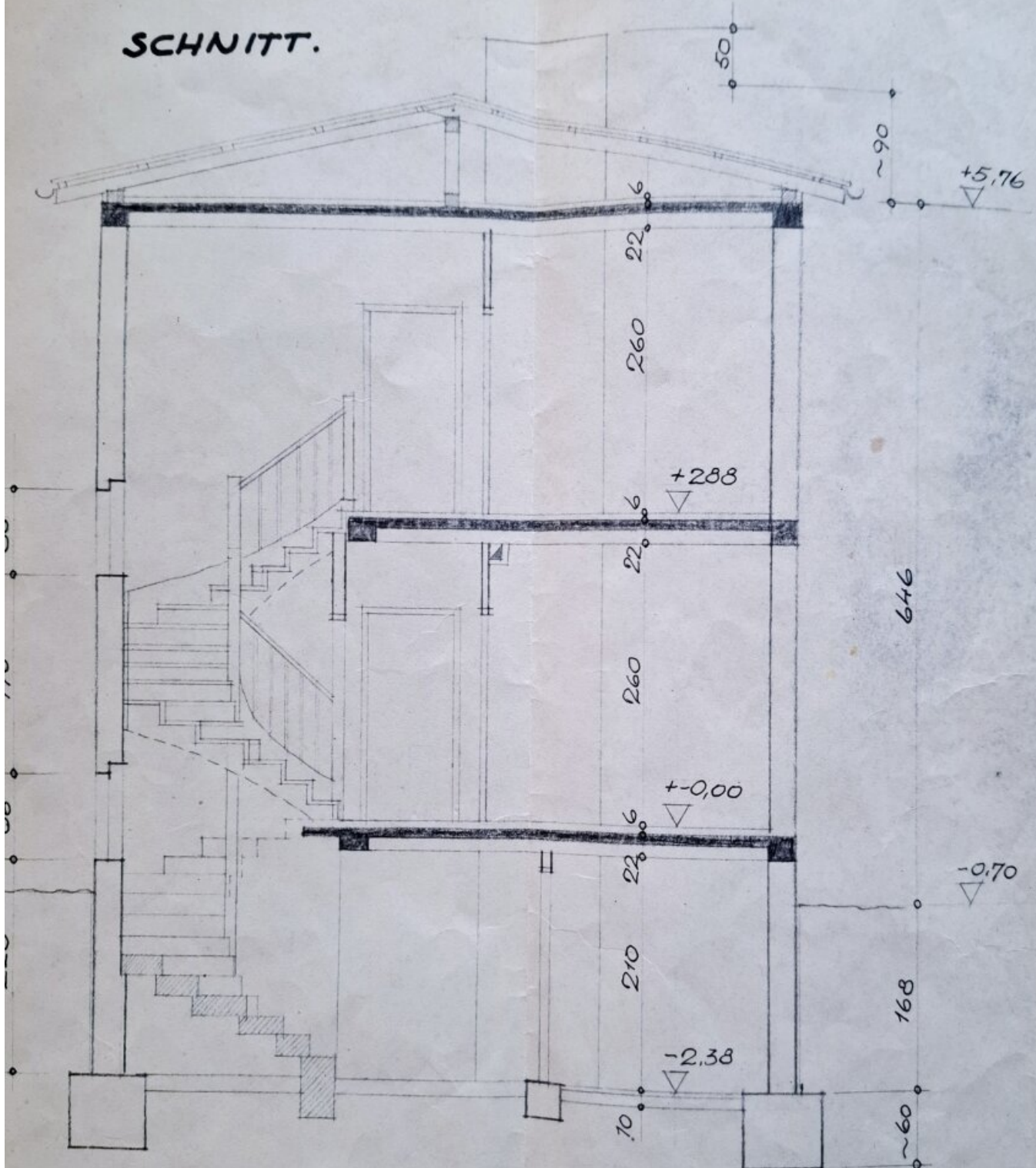


DRF.



BAUWERBER

SCHNITT.





## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In Wiener Neudorf, in der wunderschönen Region Niederösterreich, steht ein charmantes Einfamilienhaus zum Verkauf. Das Haus besticht nicht nur durch seine ruhige Lage inmitten von Grünflächen, sondern auch durch seine gepflegte Ausstattung und den großzügigen Garten. Der Kaufpreis liegt bei 480.000,00 € und bietet Ihnen somit ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis.

Auf einer Fläche von insgesamt 90m<sup>2</sup> verteilen sich 4 Zimmer, die genügend Platz für Sie und Ihre Familie bieten. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und vermitteln ein gemütliches Wohngefühl. Zudem sind alle Räume in einem gepflegten Zustand, sodass Sie sich sofort wohlfühlen werden. Der Ausblick aus dem Haus ist ein Traum: Sie können in aller Ruhe den Grünblick genießen und dem Alltagsstress entfliehen.

Auch die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett versehen, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und robust. Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Gas-Etagenheizung. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Das Badezimmer verfügt sogar über ein Fenster, was für ausreichend Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt. Eine Dusche rundet das moderne Bad ab. Auch für Ihre Unterhaltung ist gesorgt, denn das Haus ist mit Kabel- und Satelliten-TV ausgestattet.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar. Somit sind Sie jederzeit flexibel und mobil unterwegs. Auch für Ihre täglichen Besorgungen müssen Sie nicht weit fahren. In der Nähe befinden sich ein Supermarkt, ein Kindergarten, eine Schule und ein Arzt, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf in greifbarer Nähe haben.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein gemütliches Zuhause wünschen. Die ruhige Lage, die gepflegte Ausstattung und der großzügige Garten sind nur einige der Highlights dieser Immobilie. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu zeigen und Sie bei Ihrem neuen Lebensabschnitt zu begleiten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap