

**PERFEKTE 3 ZIMMER - BESTE INFRASTRUKTUR - BEFR.
VERMIETET**



Objektnummer: 960/70819

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Gesamtfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	233,02 €
USt.:	25,77 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien





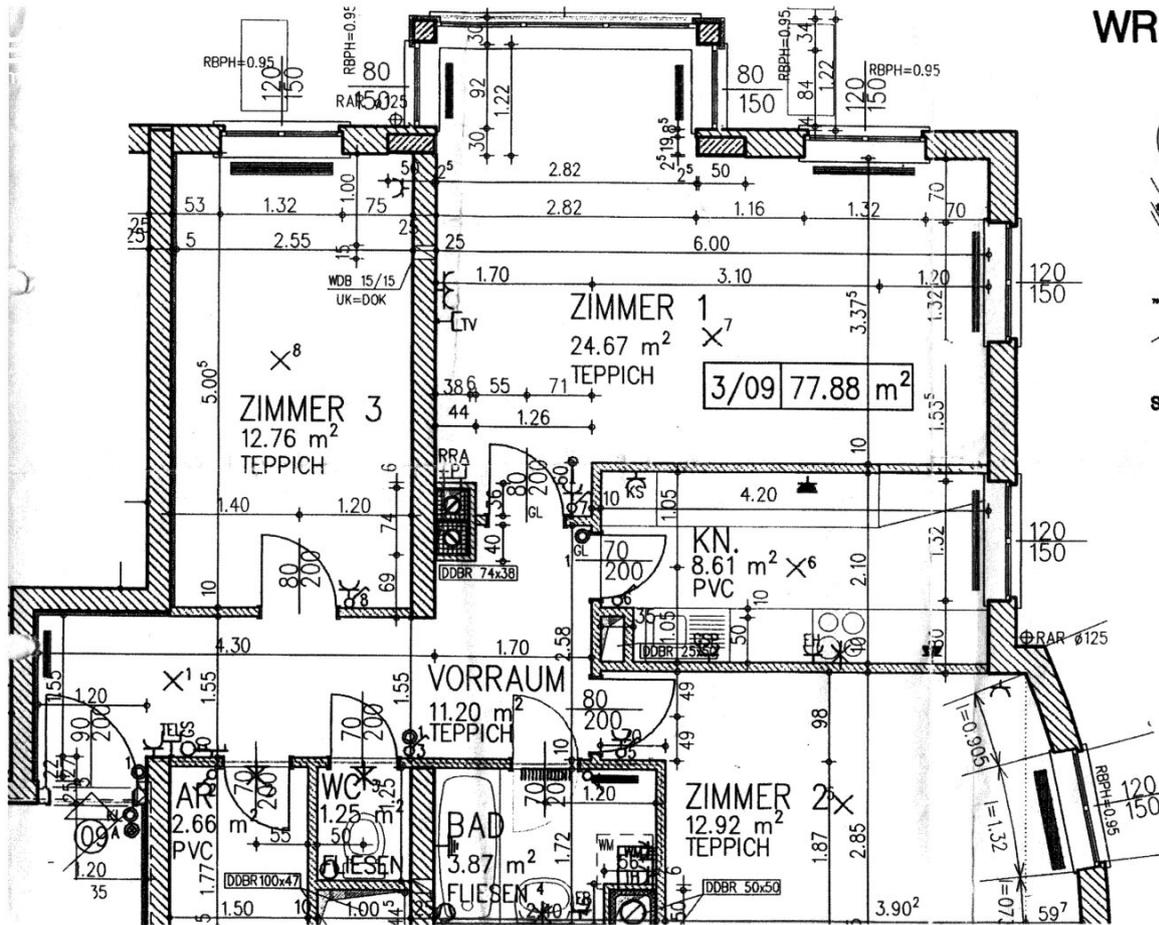


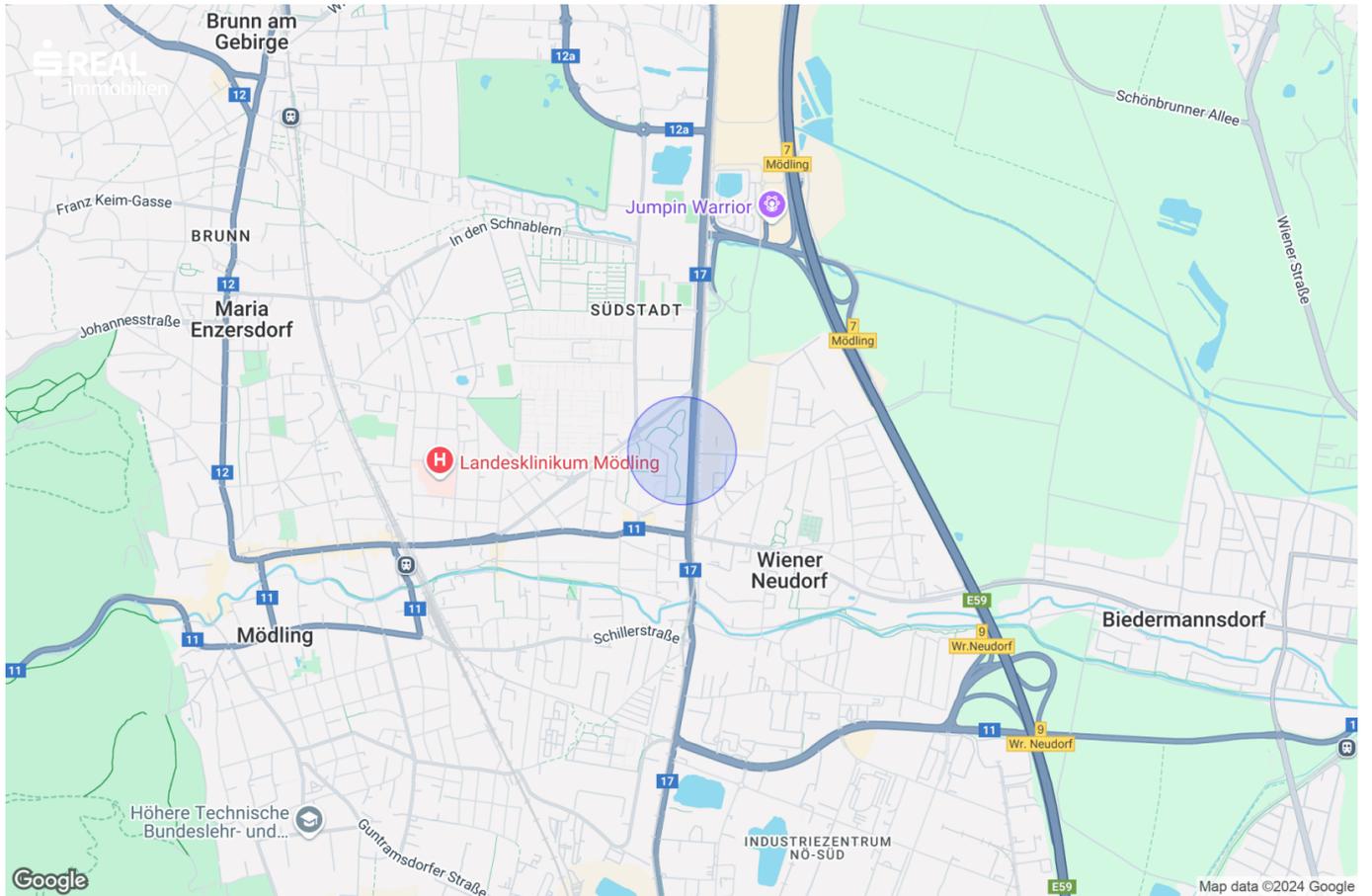






WR.





Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Zum Verkauf steht eine perfekt eingeteilte, sehr gepflegte, helle 3-Zimmer Wohnung in sehr gutem Zustand mit Top-Ausstattung!

Die Wohnung ist aktuell noch **befristet vermietet**, wobei bei Erwerb, je nach Bedarf, eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses in Aussicht gestellt werden kann. Besichtigungen sind hingegen nur nach vorheriger Kaufinteressensbekundung und nach Vorlage einer Finanzierungszusage einmal wöchentlich, jeweils freitags möglich.

Besondere Merkmale des Objekts:

? Alle Räume sind zentral begehbar.

? Vorzimmer und Wohnräume sind mit Holzparketten versehen.

? Küche, Bad und WC sind verflies.

? Geheizt wird mittels Gastherme

? Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage, welche mittels Aufzug erreichbar ist.

Allgemein stehen im Haus ein Kinderwagen & Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Das Objekt begeistert durch die sehr guten Energiewerte: Klasse B, ca. 41,8 kWh/m².

Raumaufteilung

Wohnzimmer mit französischem Balkon, 2 getrennt begehbbare Schlafzimmer, Einbauküche mit diversen Ober- und Unterschränken, Badezimmer mit Eckbadewanne und Bademöbel, Toilette, Abstellraum mit Regalsystem; Inklusive 1 Tiefgaragenplatz (Funkfernbedienung); Kellerabteil und Fahrradabstellraum

Ausstattung

In der Wohnung sind schöne Parkettböden verlegt, sowie Fliesen in Küche und Bad. Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet; Miele Herd mit Ceranfeld, Miele Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank und Waschmaschine/Trockner. Das Bad verfügt zudem über eine Eckbadewanne und einen modernen Waschtisch.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich am Reisenbauerring im neuem Bauabschnitt (Baujahr 2000), liegt im 1. Liftstock und ist überwiegend westseitig in ruhiger Lage mit vielen Bäumen und Sträuchern umgeben, ausgerichtet. Eine hervorragende Infrastruktur steht zur Verfügung wie z.B. Billa und sonstige Einkaufsmöglichkeiten, Bus und Badner Bahn befinden sich in unmittelbarer Gehweite! Die SCS ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: andreas.kolar@sreal.at** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen

Besichtigungstermin.

Auf ein Naheverhältnis zum Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap