



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen heute unser aktuellstes Angebot. Bilder sagen mehr als 1000 Worte, allerdings ersetzt nichts den Eindruck vor Ort. Vereinbaren Sie bei näherem Interesse so bald wie möglich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass Ihnen diese Objekt erstmals durch uns bekannt gemacht wurde. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte, haftet der Angebotsempfänger für die Vermittlungsprovision.

Alle Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Eigentümers bzw. Verkäufers. Für diese übernehmen wir keine Haftung.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei weiteren Fragen an mich zu wenden.

Wir sind gerne für Sie tätig!

2351 Wiener Neudorf | Wohnung | Objektnummer: 17466

Hell und gemütlich mit schönem Ausblick!



Ihr Ansprechpartner

Karl Popp, MSc

Vertriebsleitung Wien Süd

+43 660 155 1964

| karl.popp@goldenhome.at

| www.goldenhome.at

Hell und gemütlich mit schönem Ausblick!



Lage

Hier haben sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Bäcker, uva.) genauso vor Ihrer Haustür, wie auch Lokale, sowie den Anschluß an den öffentlichen Verkehr (gerade einmal 500 m bis zum Bahnhof) und mit der Badnerbahn ab Guntramsdorf in nur 15 Minuten nach Wien Meidling (mit S-Bahn und U6 Anschluss). Mit dem Auto sind Sie in 3km in der SCS, in 5km beim P+R an der U6, Autobahnanschluss in gerade mal 1,5 km. Der nächste Kindergarten ist auch nur 300m entfernt und Schulen sind ebenfalls in Gehweite. Obwohl Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur haben, sind Sie auch schnell im Grünen, ob Erholung oder Sport - hier haben Sie unzählige Möglichkeiten.

Beschreibung

Ihr Platz an der Sonne!

Alle Räume werden über das **zentrale Vorzimmer** erreicht. Neben dem **geräumigen Schlafzimmer** und dem **Kinderzimmer** findet sich auch ein Abstellraum, wo alles verstaut werden kann, was man nicht täglich sehen will. Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet, Anschlüsse und genügend Platz für Waschmaschine und Trockner gibt es natürlich, auch wenn im Haus ein Wasch- und Trockenraum vorhanden ist. Das WC ist separat und verfließt.


Auf der gegenüberliegenden Seite der Eingangstüre ist die Türe zum **großen Wohn-Essbereich mit integrierter Küche**. Dieser ist sehr **großzügig** und **hell**, von hier aus kommen Sie auch auf die 6m² große **Loggia**, wo Sie die **Abendsonne** genießen können. Die voll verglaste Loggia lässt sich einerseits öffnen um einen schönen Platz im Freien zu haben und bei geschlossenen Fenstern ist sie auch in der kalten Jahreszeit gut nutzbar. Die Küche ist mit allen nötigen Geräten ausgestattet und hat ein eigenes Fenster. Die Küche ist zum Wohnbereich hin offen, danach schließt gleich der Ess- und Fernsehbereich an und verfügt zur Loggia hin über eine großzügige Fensterfront.

Eine WBF in der Höhe von ca 9.000,- ist im Kaufpreis bereits enthalten, kann aber übernommen werden, auch der **Autoabstellplatz** ist im Kaufpreis inbegriffen. Apropos enthalten, in den Betriebskosten sind sogar schon die Kosten für Warmwasser und Heizung inkludiert!



Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie **jetzt** Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 86 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 6 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Stellplatzfläche:	ca. 20 m ²	Heizung:	Zentralheizung
Etage:	5. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Baujahr:	1979
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Loggien:	1	HWB:	 101 kWh/m ² a
Stellplätze:	1		

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befuerung:	Gas	Bad:	Badewanne
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Rollladen, Kunststofffenster	Stellplatzart:	Parkplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	260.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

2351 Wiener Neudorf

