

**"Ideal geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit  
verglaster Loggia"**



Vorzimmer\_1\_1

**Objektnummer: 1626\_27124**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2351 Wiener Neudorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	77,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	241.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Robert Ras**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 699/174 25 111  
F +43 1/2644185















**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 RE/MAX zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung  
**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien  
 GENERALI

## Objektbeschreibung

### "Ideal geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit verglaster Loggia"

In unmittelbarer Nähe zur Wiener Stadtgrenze gelangt diese gepflegte, ca. 77,22 m<sup>2</sup> große, teilmöblierte Eigentumswohnung mit verglaster Loggia (ca. 6,18 m<sup>2</sup>) zum Verkauf.

Das Mehrparteienhaus wurde etwa im Jahr 1980 errichtet und im Jahr 2012 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Thermofassade, das Dach, die Fenster sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz für Heizung und Warmwasser erneuert. Das Sanierungsdarlehen des Landes Niederösterreich läuft noch bis zum 01.06.2037 und ist bereits in den Betriebskosten inkludiert.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Über das rund 10,62 m<sup>2</sup> große Vorzimmer gelangt man in alle weiteren Räume. Die Wohnung verfügt über ein separates WC (ca. 1,30 m<sup>2</sup>), eine vollausgestattete Küche (ca. 7,70 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Abstellraum (ca. 1,53 m<sup>2</sup>), ein vielseitig nutzbares Kinderzimmer oder Büro (ca. 10,61 m<sup>2</sup>), ein Badezimmer mit Badewanne (ca. 4,40 m<sup>2</sup>) sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit Blick auf die Loggia (ca. 16,07 m<sup>2</sup>). Das großzügige, südseitig ausgerichtete Wohnzimmer mit ca. 24,99 m<sup>2</sup> bietet direkten Zugang zur verglasten Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort und eine schöne Aussicht ins Freie bietet.

Die offene Wohnbauförderung (ca. € 78 monatlich, Laufzeit bis ca. 01.10.2026) wird bei Bezahlung des vollen Kaufpreises von den Verkäufern abgelöst.

Ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus kann optional um ca. € 80 monatlich angemietet werden (ohne Gewährleistung auf Verfügbarkeit).

Infrastruktur in der Umgebung:

ca. 80 – 500 m: Apotheke, Post, Kinderbetreuung, Buslinie 214, Gastronomie

ca. 720 – 1.200 m: Nahversorger, Bank, Schule, Arzt, Badner Bahn

ca. 1,8 km: Schnellbahnanschluss

**Der Richtpreis NUR € 241.000,--**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 37.500,--/monatlich € 1.063,--

**\*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

!!! So eine Gelegenheit bietet sich nicht oft, daher schnell zuschlagen und einen Besichtigungstermin vereinbaren!!!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 33.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwB  
ärmebedarf: