

4 Zimmer-Familienwohnung mit Garten sucht neue EigentümerInnen



8N4A2165

Objektnummer: O2100165398
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Rannersdorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Gesamtfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	4
Garten:	43,00 m ²
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	257,83 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Flandorfer

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H +43 699 171 005 65

F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur







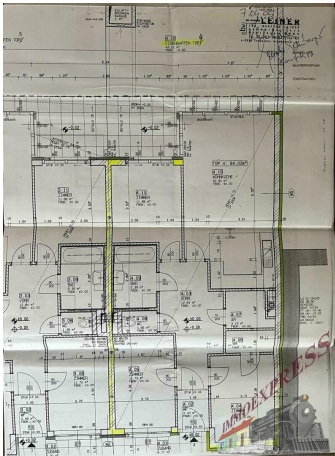












Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Familienwohnung mit Garten in ruhiger Lage von Rannersdorf

Ihr neues Zuhause in familienfreundlicher Umgebung!

In ruhiger und zugleich zentraler Lage von Rannersdorf wartet diese großzügige und helle 4-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten auf ihre neuen Eigentümer. Ideal für Familien bietet diese Immobilie nicht nur viel Platz und Komfort, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine wunderbare Nachbarschaft.

Eckdaten zur Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 94 m²
- **Gartenfläche:** ca. 43 m²
- **Zimmer:** 4
- **Baujahr:** 2005
- **Lage:** Rannersdorf – ruhige Wohngegend
- **Besonderheiten:** Spielplatz direkt gegenüber, Volksschule fußläufig erreichbar
- **BK 257€ monatlich**

Raumaufteilung:

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen:

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang in den Garten
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Drei Schlafzimmer – ideal für Eltern, Kinder und/oder Home-Office
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette

Highlights:

- **Familienfreundlich:** Ein moderner, neu errichteter Spielplatz liegt direkt gegenüber – ein Paradies für Kinder und Entlastung für Eltern.
- **Lichtdurchflutet:** Große Fensterflächen sorgen ganztägig für natürliches Licht in allen Wohnräumen.
- **Gartenidylle:** Der 43 m² große Eigengarten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein – perfekt für Grillabende, Spiel und Entspannung.
- **Perfekte Lage:** Volksschule und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

Verkehrsanbindung:

- **Busverbindungen:** Die Buslinien **217** und **218** verbinden Rannersdorf mit Wien

Simmering, Schwechat und Himberg. Die Haltestelle „Rannersdorf Wirtingerstraße“ ist in wenigen Minuten erreichbar. Von Wien Simmering besteht Anschluss an die U-Bahn-Linie U3, die direkt ins Stadtzentrum führt.

- **S-Bahn:** Der Bahnhof **Lanzendorf-Rannersdorf** ist etwa 20 Minuten zu Fuß entfernt. Von dort verkehrt die **S-Bahn-Linie S7** regelmäßig Richtung Wien Mitte und Flughafen Wien. Die Fahrt nach Wien Mitte dauert ca. 25 Minuten.
- **Auto:** Mit dem Auto erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in etwa 13 Minuten (ca. 11 km Entfernung).

Kaufnebenkosten:

- Notar
- Grunderwerbsteuer
- Grundbucheintragung
- 3,6% Provision

Diese Wohnung ist ein echtes Zuhause – ideal für Familien, die modernes Wohnen mit Ruhe und Grün verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der charmanten Atmosphäre und der durchdachten Raumaufteilung.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage unter 069917100565

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.