

HÜBSCH & GEPFLEGT – Reihenhaus mit lieblichem Garten in begehrter Lage! VERMITTELT!

2351 Wiener Neudorf, Reihenhaus zum Kauf

Objekt ID: 6286/1115



Zimmer: 4



HÜBSCH & GEPFLEGT – Reihenhaus mit lieblichem Garten in begehrter Lage! VERMITTELT!

Objekt ID	6286/1115
Objekttypen	Haus, Reihenhaus
Adresse	2351 Wiener Neudorf
Nutzfläche ca.	107 m ²
Kellerfläche ca.	35 m ²
Gartenfläche ca.	108 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heiztechnik	Gas
Baujahr	1964
Letzte Modernisierung	2019
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	ab sofort
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Garten, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Parkettboden, Rollläden, Separates WC
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Kosten brutto	155,00 €
Betriebskosten netto	145 € zzgl. Ust. 10 €
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

In **äußerst beehrter Grünruhelage**, dennoch zentral gelegen und **bestens angebunden**, präsentiert sich dieses schmucke Reihenhaus im **zeitlos klassischen Design**. Es punktet mit einer **soliden & massiven Bauqualität** durch Vollbetonziegel, einem **sehr schönen & lieblich gestalteten Garten und Terrassenbereich** sowie einer guten Ausstattung mit vielen Extras.

1964 errichtet, wurde es immerfort bestens von den Eigentümern instand gehalten. Die Fassade wurde 2009 erneuert und mit einem **Wärmeschutz** versehen, das Dach vor ca. 10 Jahren isoliert & neu gedeckt. Im gesamten Haus wurden die **doppelt verglasten Kunststoffenster** erneuert und 2019 mit **Rollläden und Insektenschutzgitter** ausgestattet. 2011 wurde der Wohnraum mit einer **hochwertigen Pergola samt elektrischer Beschattung** erweitert, die ein gemütliches Sitzen im Freien auch an Regentagen ermöglicht und sich gut in den hübsch gestalteten Gartenbereich einfügt. Liebevoll angelegte Beete, Blumen- und Sträucher mit verschiedenen Blühfolgen, werden von einer praktischen **Bewässerungsanlage** benetzt.

Die Wohnräume sind **sehr gut und kompakt angelegt** und verfügen allesamt über **Buchenparkettböden**, die das Ambiente warm und behaglich wirken lassen. Im Wohnzimmer mit Blick in den schönen Garten, gibt es die Möglichkeit einen Schwedenofen anzuschließen, die Vorrichtung ist bereits vorhanden. Die Wohnküche ist klassisch gehalten und verfügt über genügend Platz für eine Tischecke.

Im Obergeschoß befinden sich die Schlafräume und ein **poppiges, freundliches Bad** im Villeroy & Boch Design, das über ein WC und eine Dusche verfügt. Das Schlafzimmer, gleich daneben, hat einen praktischen **Schrankraum** mit einer Schiebetür. Das zweite geräumige Schlafzimmer ist aktuell in 2 Kinderzimmer geteilt, jedoch ist die Abtrennung einfach zu entfernen, sollte man das ursprüngliche Zimmer von ca. 18 m² bevorzugen.

Im Keller findet man genügend Stauraum und ein **herziges Kellerstüberl mit Kamin**, das sich für Feierlichkeiten bestens eignet.

Als Einlagerungsraum für Fahrräder und sonstigen Stauraum sorgt eine **tolle und geräumige Gartenhütte**. Komfortables Parken ermöglicht eine **Garage**, gleich ums Eck, die im Kaufpreis inkludiert ist.

FAZIT: ein hübsches und top gepflegtes Reihenhaus in absoluter Grünruhelage mit sehr schönem Garten & Terrassenbereich!

VORTEILE dieses Objektes:

- Zentrale Grünruhelage & beste Anbindung
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutz & doppelt verglaste Fenster
- Integrierter Insektenschutz und Rollläden
- Traumhafter Gartenbereich
- Hochwertige Pergola mit elektr. Beschattung.



- Garage INKLUSIVE
- Kellerstüberl mit Kamin
- Gartenbewässerung & Gartenhütte
- u.v.m.

KOSTEN:

Der Kaufpreis versteht sich **inklusive Garage!**

Betriebskosten Reihenhaus:

Allgemeine Betriebskosten/Verwaltung inkl. Reparatur Rücklage & Ust = € 155,33 / Monat

Gemeindeabgaben: ca. € 84,- / Monat

Heizkosten aktuell: ca. € 73,-/ Monat

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

LAGE:

Dieses **hübsche Reihenhaus** befindet sich mittig gelegen in einer begrünten Anlage in **absoluter Grünruhelage** aber dennoch **zentral**, umgeben von **bester Infrastruktur & Nahversorgung**. Der schön angelegte **Europaplatz** mit Kindergarten, Schulen, Hort & Gemeindeamt und Post befinden sich wenige Gehminuten entfernt.

Der nahegelegene **Kahrteich**, ein Naturjuwel mitten in Wiener Neudorf ist wenige Gehminuten entfernt. Die angrenzenden Föhrenwälder als Naherholungsgebiet zum Wandern & Biken, sowie ein vielseitiges Sport- und Freizeitangebot, erweitern die Vorteile dieses Standorts.

Verkehrstechnisch **ideal für Pendler** gelegen, da Wiener Neudorf perfekt mit der **Badner Bahn, Schnellbahn, sowie der A2** perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden ist. Somit erreicht man bequem die beliebte SCS in nur 2 Minuten, die Wiener Innenstadt (Oper) in ca. 35 Minuten sowie die Stadtgrenze Wiens in nur 10 Autominuten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage & berate Sie sehr gerne!

VERKAUF & BERATUNG:

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis



zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbsterklärend für Sie unverbindlich und kostenlos.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des Weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage

Zentrale Grünruhelage & beste Anbindung nach Wien
Gemeindeamt, Post, Apotheke & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
Kindergärten & VS, Mittelschule wenige Gehminuten entfernt
Badner Bahn ums Eck
3 Min mit Badner Bahn in die beliebte SCS
18 Min mit Badner Bahn nach Wien / 35 Min zur Staatsoper





Top Gepflegtes Reihenhaus Mit Lieblichem Gart



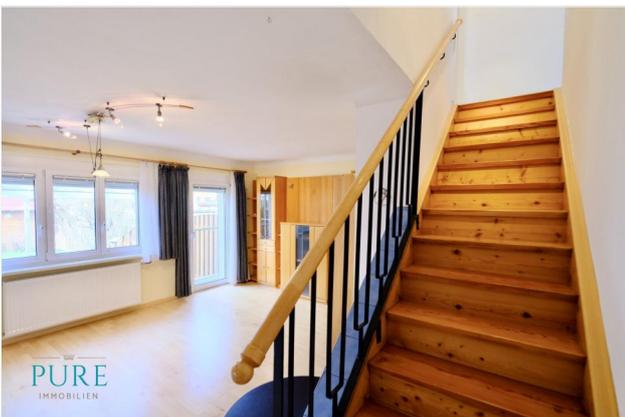
Gartenansicht



Hochwertige Pergola Mit Beschattung



Wohnzimmer Buchenparkett



Wohnraum Treppe Ins OG



Sehr Hübscher Terrassenbereich





Vorraum



Garderobe



Küche Mit Essplatz`l



Klassische Küche



WC Mit Fenster



Geteiltes Kinderzimmer 1





Geteiltes Kinderzimmer 2



Ein Großes Zimmer Möglich



Poppiges Bad Villeroy Boch



Schlafzimmer Mit Schrankraum



Top Gepflegter Garten Mit Bewässerung



Kunststofffenster Rolladen Insektenschutz





Geräumige Gartenhütte



Gemütliches Stüberl Mit Kamin



Waschraum



Heizraum Mit Gasbrennwertgerät & WW

Speicher





Hausansicht Eingang



Garage INKLUSIVE





Gemeindefam



Rathauspark

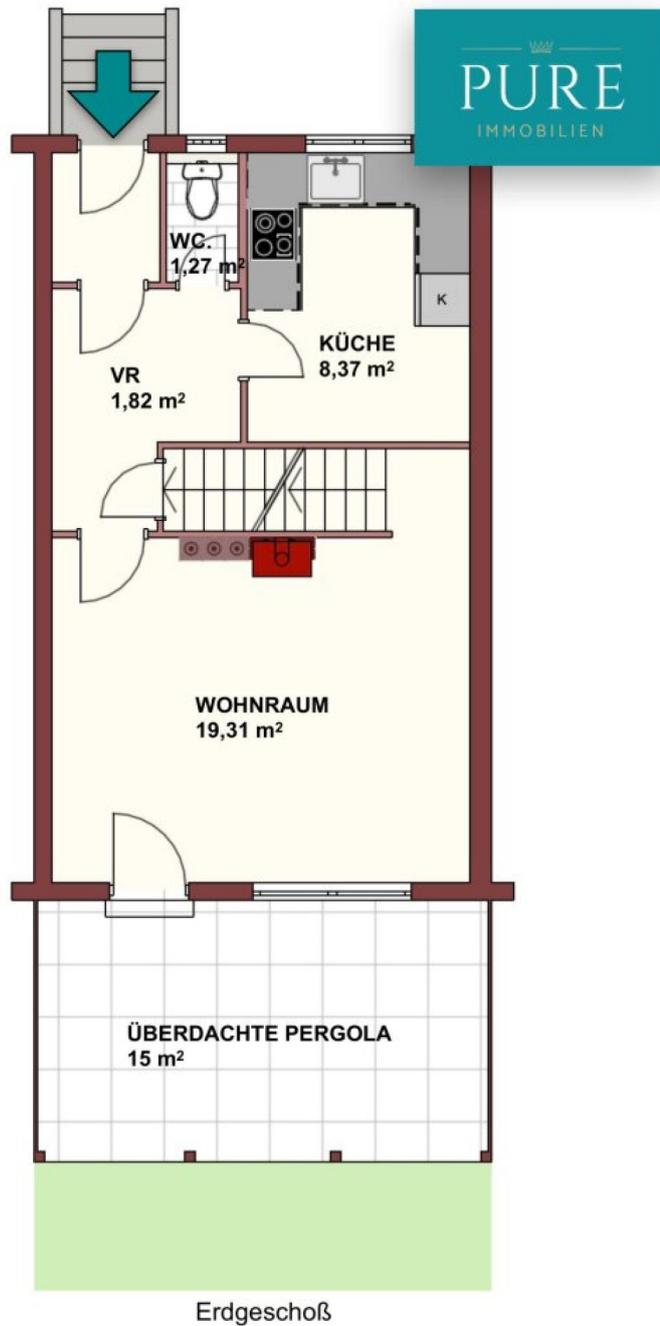


Naturjuwel Kahrteich Unmittelbare Nähe



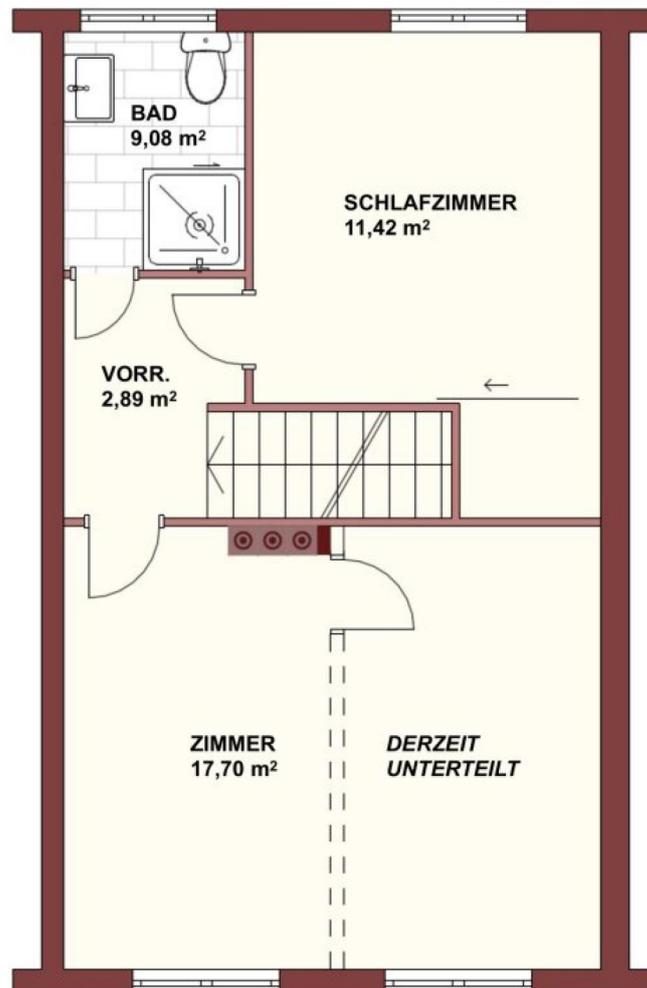
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss

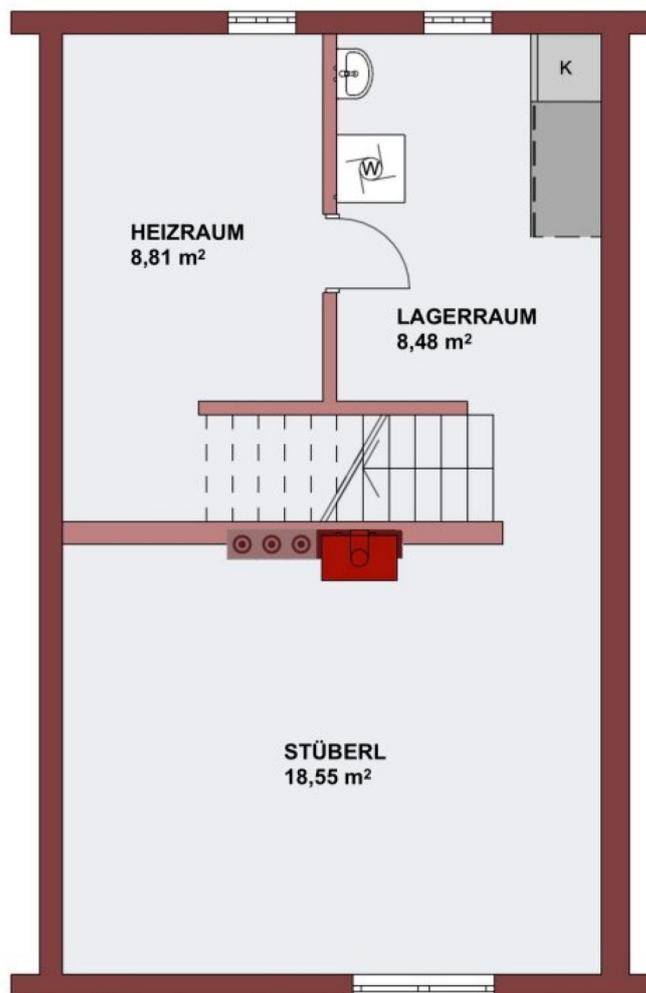


Obergeschoß



Grundriss

Keller



Kellergeschoß

