

Perfekte, sehr gepflegte 3-Zimmer Wohnung

Nur noch einziehen und wohlfühlen!

Haus 4 / STIEGE 3 / TOP 9

Zum Verkauf gelangt eine **3-Zimmer-Wohnung Reisenbauer-Ring Nr. 4, 2351 Wiener Neudorf** im neuen Bauabschnitt (Baujahr 2000), mit Tiefgarage in einer **sehr gepflegte Wohnhausanlage**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** und ist überwiegend westseitig, in **sehr ruhiger Lage**, ausgerichtet.

Dies ist der ideale Start ins Eigenheim, wie z.B. für **jungen Familien** und überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**. Alle Zimmer sind **zentral begehbar**, was für ein harmonisches und flexibles Familienleben sorgt.

Mit einer **Wohnnutzfläche von 78 m²** inklusive eines westseitigen großzügigen Wohnzimmers mit französischem Balkon genießen Sie hier ein angenehmes, aber auch ruhiges Wohngefühl.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren gut vermietet (begehrte Lage), ausgezeichnet instandgehalten, und bietet nun nach der letzten Adaptierung, einen **sehr guten Wohnkomfort bzw. neuwertigen Zustand**.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein **Abstellraum** in der Wohnung sowie ein **Kellerabteil** zur Verfügung, das ausreichend Platz bietet. **Fahrradraum** und **Kinderwagenabstellraum**, sowie **Lift** ist im Haus vorhanden. Sie können vom eigenen **Tiefgaragenplatz** direkt von der untersten Ebene in den 1. Stock mit dem Aufzug fahren.

Die monatlichen Vorschreibungen betragen für die **Betriebskosten** der Wohnung und Garage 277,07 EUR brutto. Die Dotierungen zur **Rücklage** beträgt monatlich 86,93 (Rücklagenstand beträgt per 31.12.2025, ca. 205.000,- EUR). Diese Kosten werden aktuell von der Hausverwaltung des Hauses „WNG“ an die Wohnungseigentümerin vorgeschrieben.

Die **Merkmale** der Wohnung sind:

- 2 getrennt begehbar Schlafzimmer
- 1 helles großzügiges Wohn- Esszimmer mit französischem Fenster
- 1 Einbauküche mit: 5 Ober- und Unterschränke, Miele Herd mit Ceranfeld, Miele Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kühl- und Gefrierschrank und Waschmaschine/Trockner
- 1 Badezimmer mit Eckbadewanne und Bademöbel, 1 getrenntes WC
- 1 geräumiges Vorzimmer teils möbliert
- 1 begehbar Garderobe/Abstellraum mit Regalsystem
- 1 Gasthermen Heizung; sehr gute Energiewerte: Klasse B, ca. 41,8 kWh/m² und Jahr Heizwärmebedarf.
- inklusive 1 Tiefgaragenplatz (Funkfernbedienung)!
- 1 Kellerabteil und Mitbenutzung von Fahrradabstellraum (von außen begehbar) und Aufzug barrierefrei
- Jalousien/Rollos an allen Fenstern; Parkettböden, runde Deckenleuchten mit LED neu montiert

Auch die **Lage** lässt keine Wünsche offen:

Eine hervorragende Infrastruktur steht zur Verfügung wie z.B. zahlreiche Parkanlagen und Spielplätze, Billa/Bipa/Penny und sonstige Einkaufsmöglichkeiten, Bus und Badner Bahn befinden sich in unmittelbarer Gehweite, sodass der Alltag unkompliziert gestaltet werden kann. Dank der Buslinie 214 sind sowohl das Zentrum Mödling als auch Wiener Neudorf bequem erreichbar.

Preis: 289.000,- EUR

HABE ICH IHR INTERESSE GEWECKT? VEREINBAREN SIE MIT MIR EINEN UNVERBINDLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST VON DER QUALITÄT DIESER GEMÜTLICHEN EIGENTUMSWOHNUNG!

Mag. Stingl Klaus – Immobilienverwaltung, Pfarrgasse 4/2, 2340 Mödling

Telefon: +43 (0) 699 10 893 893

E-Mail: office@immobilienverwaltung.at

<http://immobilienverwaltung.at/>
