

Dr. Vospernik Immobilien GmbH  
Seidlgasse 19  
A-1030 Wien  
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02  
Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

☎ +43 664 / 225 59 85  
📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
✉ traudtner@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## BARRIEREFREIE 3-ZIMMER WOHNUNG IN RUHELAGE MIT BALKON UND STELLPLATZ AM ANNINGERPARK!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45671  
**Bundesland:** Niederoesterreich  
**Bezirk:** Mödling  
**Ort:** Wiener Neudorf

### KOSTEN

**Preis:** € 299.500,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 72,46 m<sup>2</sup>  
**Balkon Fl. ca.:** 11,40 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 5,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 2013  
**Zimmer:** 3  
**Stockwerk:** 2  
**Stellplätze:** 1

### BARRIEREFREIE 3-ZIMMER WOHNUNG IN RUHELAGE MIT BALKON UND STELLPLATZ AM ANNINGERPARK!

Sind Sie auf der Suche nach einer sehr ruhigen und perfekt aufgeteilten Wohlfühloase mit großem Balkon und Autostellplatz und wollen Sie auf eine perfekte Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung nicht verzichten, dann haben wir Dr. Vospernik Immobilien genau DAS RICHTIGE für SIE!

Eckdaten der Eigentumswohnung: 2.Liftstock - Barrierefrei! , Wohnraumlüftung und Klimaanlage, Wohnnutzfläche 72,46m<sup>2</sup> + Balkon 11,40m<sup>2</sup> + Keller auf Wohnebene! ca. 5m<sup>2</sup> + Autostellplatz/Carport im Eigentum.

Aufteilung:

- Vorraum 4,50m<sup>2</sup> Fliesen
- WC
- Wohn-/ Essbereich mit offener moderner Küche 28,65

<b>Carport:</b>	
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	31,7 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,83
<b>Boden:</b>	Laminat
<b>Boden:</b>	Fliesen

m<sup>2</sup> mit direktem Ausgang auf den 11,40m<sup>2</sup> großen Balkon  
 -- Speis/Abstellraum in der Küche 1,82m<sup>2</sup>  
 -- Flur 4,18m<sup>2</sup>  
 -- Schlafzimmer I 12,86m<sup>2</sup>  
 -- Schlafzimmer II 11,21m<sup>2</sup>  
 -- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken 7,55m<sup>2</sup>  
 -- Selbstverständlich verfügen alle Zimmer über Außenrollos  
 -- Fußbodenheizung  
 -- Kellerabteil ca. 5m<sup>2</sup>

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Parkplatz</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Carport</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓
<b>Rolladen</b>	✓

Wohnhausanlage: Baujahr 2013

HWB : 31,7 kWh/m<sup>2</sup>a

Heizungsart: Zentralheizung mit Pellets / Biomasse  
 Fußbodenheizung

### Lage:

Die Eigentumswohnung liegt in der naturnahen Wohnhausanlage Am Anningerpark in Wiener Neudorf. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß die Badner Bahn Station Griessfeld Richtung SCS, Wien Meidling U-Bahn .

Ebenfalls in wenigen Minuten erreichen Sie einen Kindergarten sowie einen Supermarkt.

Diverse Naherholungsgebiete und Badeseen sind ebenfalls in wenigen Minuten per Rad erreichbar. Auf eine rasche Autobahnanbindung müssen sie dennoch nicht verzichten.

Betriebskosten Wohnung: € 257,85 inkl. Instandhaltung und Steuer

Betriebskosten Stellplatz: € 13,96 inkl. Instandhaltung und Steuer

Heizkosten und Warmwasser - Verrechnung nach Verbrauch

Kaufpreis :€ 299.500,-- zuzüglich Übernahme der Wohnbauförderung € 27.599,69 (Stand 1.10.2023)  
 Voraussetzung Förderungswürdigkeit. Die Wohnbauförderung kann auch vom Käufer ausbezahlt werden.

Vermittlungshonorar 3% zzgl. 20% UST

Für nähere Informationen, weitere ausführliche Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner sehr gerne unter 0664 225 59 85 oder via Mail traudtner@immovos.at zur Verfügung.



