

Exposé

Wohnung in Wiener Neudorf

Renovierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung mit Loggia in Wiener Neudorf



Objekt-Nr. OM-399887

Wohnung

Verkauf: **155.000 €**

Hauptstrasse 50
2351 Wiener Neudorf
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	51,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	334 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Wiener Neudorf – Lichtdurchflutete EG-Wohnung mit Loggia und Keller – bereit für Ihre Ideen.

Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung mit 48 m² Wohnfläche und einer 3 m² großen Loggia, gelegen in einem Ziegelmassivhaus aus dem Jahr 1965, das in den Jahren 1992–1993 umfassend kernsaniert wurde. Die Wohnung eignet sich ideal für Käufer, die eine ruhige Wohnlage nahe Wien schätzen und gleichzeitig Raum für eigene Modernisierungsideen suchen.

Wichtiger Hinweis

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Besonders das Badezimmer erfordert eine umfassende Sanierung. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, die Räume ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Raumaufteilung

- Zentraler Vorraum
- Ostseitige, hofseitige und möblierte Küche mit Fenster
- Duschbad mit WC und mit Fenster (sanierungsbedürftig)
- Südseitiges Wohnzimmer mit Zugang zum Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia

Die Ausrichtung von Ost über Süd bis West sorgt für sehr gute Lichtverhältnisse den ganzen Tag über.

Gebäude & Ausstattung

- Baujahr 1965, Ziegelmassivbauweise;
- Kernsanierung des Hauses: 1992–1993;
- Fernwärmeheizung;
- Warmwasser über Durchlauferhitzer;
- Kellerabteil vorhanden;
- Gepflegte gemeinschaftliche Grünanlage nebenan für alle Bewohner.

Die Wohnung bietet eine solide Basis für eine individuelle Modernisierung und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

Ausstattung

Die Wohnung ist so ausgestattet wie man den Bildern entnehmen kann.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Im Keller des Wohnhauses gibt's auch eine Waschküche und ein ca. 4 m² grosser Wohnungskeller. Das Wohnhaus ist sehr überschaubar gestaltet: Pro Etage befinden sich lediglich zwei Wohneinheiten, was eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre garantiert.

Lage

Die Wohnung in 2351 Wiener Neudorf bietet eine attraktive südwestliche Ausrichtung und profitiert von einer

hervorragenden Lage. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt,

Apotheke, Kindergarten, Schule und Supermärkte. Auch Freizeitmöglichkeiten sind gegeben. Eine optimale Anbindung an Bus, Bahnhof und die

Autobahn rundet dieses Angebot ab. Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig.

Nutzen Sie die Chance, in eine aufstrebende Gemeinde zu ziehen, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Erleben Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hof

Exposé - Galerie



Gebäude



Vorzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Toilette



Badezimmer

Exposé - Galerie



Heizungsregelung