

## **Anlegerwohnung im Zentrum / Traumhafte Wohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 6352/1364**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 63,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,97
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



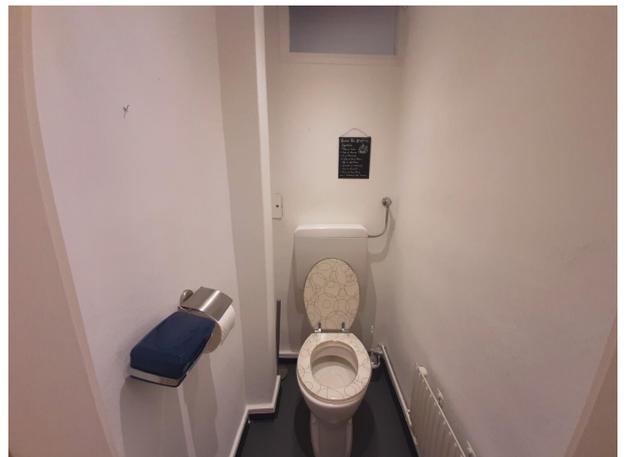
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 660 7090678









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderbare Wohnung im Zentrum von Wiener Neustadt, welche durch ihre praktische Raumgestaltung berührt. Einziehen und wohl fühlen ist in dieser schlüsselfertigen Wohnung ab sofort möglich. Genießen sie hier den südseitigen Balkon mit entspannten Blick auf den Innenhof. Das Haus befindet sich in der Nähe des Krankenhauses und auch der Bahnhof oder der Hauptplatz sind rasch zu Fuß erreichbar.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: Wohnnutzfläche ca. 78m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 Zimmer (1 Bad und 1 WC getrennt)
- Balkon: südseitig direkt vom Schlafzimmer zu begehen mit Blick auf den Innenhof
- Baujahr: 1961 (Renovierung mit Fassadendämmung und neuen Fenstern vor ca. 11 Jahren)
- Heizung: Gas-Heizung
- Lagermöglichkeiten: 1 Abstellraum, 1 Kellerabteil
- Fahrradständer im Hof

### Highlights:

- ruhiger Innenhof
- zentrale Lage
- viel Potential für individuelle Gestaltung

- sofort Beziehbar

### **Ihre Immobilie im Detail:**

Die Wohnung präsentiert sich einladend mit einer praktischen Raumaufteilung. Das freundliche und offene Wohnzimmer bietet ausreichend Platz um zusätzlich auch eine Büroecke für das Homeoffice einzurichten. Die separate Küche ist perfekt um schöne Stunden mit den Liebsten beim gemeinsamen Kochen zu verbringen. Die Einbauküche ist etwa 10 Jahre alt, das Waschbecken ist neu. Das schöne lichtdurchflutete Schlafzimmer mit dem nach Süden in den Innenhof ausgerichteten Balkon lädt zum entspannen ein. Verbunden werden alle Räume über einen zentralen Gang. In dieser zentralen Stadtwohnung wird auch ausreichend Platz für die Lagerung mit einem Abstellraum in der Wohnung und einem eigenem Kellerabteil geboten. Sollten es gewünscht sein, bestehende Möbel zu übernehmen, kann dazu eine individuelle Ablöse vereinbart werden. Bei diese Wohnung ist kein Parkplatz im Hof inkludiert, es kann jedoch unter Umständen ein Parkplatz des Nachbarhauses gemietet werden. Diese Wohnung wäre auch als WG für 2 Personen geeignet.

Die Hausverwaltung ist immer sehr hilfsbereit, freundlich und kümmert sich sehr rasch um etwaige Anliegen.

### **Lage:**

Das Haus befindet sich in der Nähe des Krankenhauses und unmittelbar neben der Fußgängerzone. Der Akademiepark, wie auch der Stadtpark, sind als traumhaften Rückzugort abseits des schnellen Stadtlebens innerhalb von 10min zu Fuß erreichbar und ist bei jungen Familien ebenso wie bei älteren Personen sehr beliebt. Der Bahnhof Wr. Neustadt ist mit einem Fußweg von ca. 15min schnell zu erreichen. Die Umgebung bietet eine gute Nahversorgung (Poststelle, Bank, Lebensmittelgeschäfte, Apotheken) sowie Kindergärten und Schulen. Für Sportbegeisterte stehen Sportanlagen, zahlreiche Wander- und Fahrradwege durch den Akademiepark zur Verfügung.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 680 3221752.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap