

## Wohnen am Puls der Stadt – Erstbezug mit Stil



**Objektnummer: 7757**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	28,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,82 €
<b>Heizkosten:</b>	51,49 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	12,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pierre Lechner**







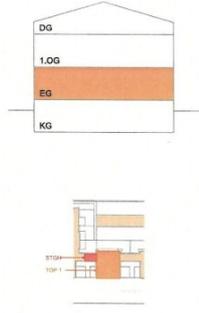




**FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 1:**

VORRAUM	6,26 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,74 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	3,93 m <sup>2</sup>
GÄNGE	7,42 m <sup>2</sup>
BAD	7,10 m <sup>2</sup>
WC	2,16 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,67 m <sup>2</sup>
ESS- und WOHNBEREICH	22,23 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,41 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,41 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	10,50 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>97,83 m<sup>2</sup></b>
KELLER 1	16,39 m <sup>2</sup>
KELLER 2	12,39 m <sup>2</sup>
TERRASSE	21,77 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	50,57 m <sup>2</sup>

**LAGEÜBERSICHT EG:**



**GRUNDRISS ERGESCHOSS - TOP 1 M= 1:100**



**twenty 4 living gmbh**  
 Hauptplatz 32/22  
 2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt

tel.: +43(0)2646 / 27061  
 email: [office@twenty4living.at](mailto:office@twenty4living.at)  
 web: [twenty4living.at](http://twenty4living.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Terrassenwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und eine herausragende Lage mit hoher Lebensqualität. Erstbezug – schlüsselfertig – bezugsbereit! Ein echtes Highlight für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die auf Qualität und Lage setzen.

### Kurzinformation für eilige Leser

Neubau-Erstbezug: Sie ziehen in eine topmoderne Immobilie ein – alles ist neu!

Schlüsselfertige Übergabe: Einfach einziehen und wohlfühlen.

Terrasse: Eigener Außenbereich für entspannte Stunden.

Helle Räume: Großzügige Fensterflächen für ein freundliches Wohnklima.

Moderne Architektur: Zeitgemäßes Design trifft auf Funktionalität.

Energieeffizient gebaut: Sparen Sie langfristig bei Nebenkosten.

### Umgebung

Diese Wohnung befindet sich in einer sehr guten Wohnlage mit geringer Lärmbelastung. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, beste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Singles mit Anspruch.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Erkunden Sie die umliegenden Wälder und Berge oder entspannen Sie sich bei einem Spaziergang im nahegelegenen Park

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.