

## Gepflegte Doppelhaushälfte im Wohnungseigentum - 80m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Garage, Garten und Abstellräume!



**Objektnummer: 960/70771**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 348,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

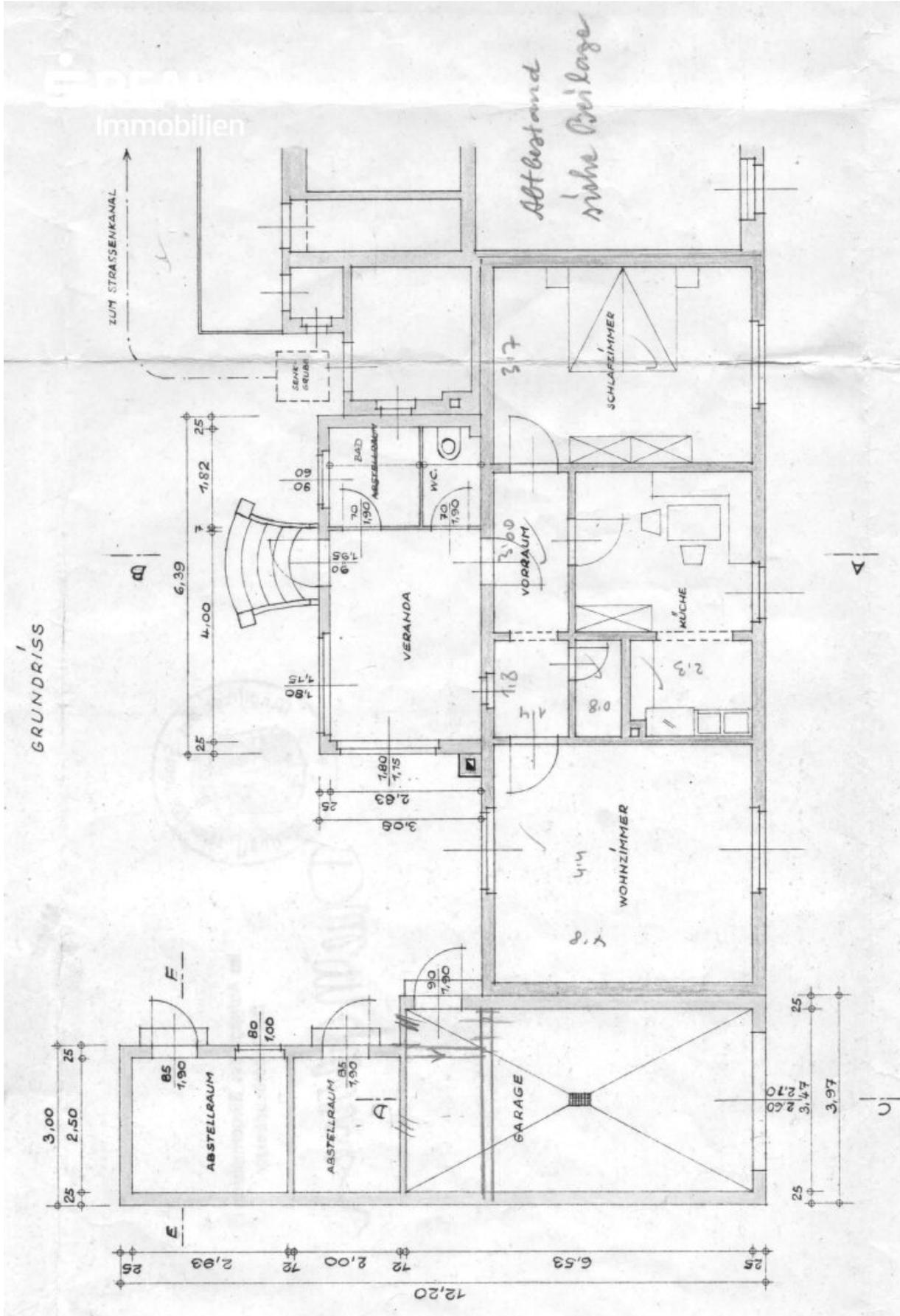
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling













## Objektbeschreibung

In diesem **1961 errichteten** Wohnhaus befinden sich zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen, wovon die größere der beiden, Wohnung 2, verkauft wird.

**80m<sup>2</sup> Wohnfläche**, 2 Schlafzimmer, Büro, Esszimmer und Küche sowie Bad und separate Toilette und im Nebengebäude gelegene zwei Abstellräume und eine Garage, die als Eingangsbereich derzeit genutzt wird.

Geheizt wird mittels **Gasetagenheizung**, die Therme ist 2007 erneuert worden. Vor ca. 20 Jahren wurde alles **generalsaniert** und im Jahre 2019 wurden die hofseitigen Fenster getauscht.

Die Lage ist sehr schön, in einer Allee in **verkehrsberuhigter Zone** und wunderschöner Wohngegend.

Im Bauland Wohngebiet gelegen mit einer Bauklasse I bis II, geschlossener Bauweise und ein bis zwei geschossig, bietet diese Liegenschaft auch noch das **Potential** weiter aufgestockt zu werden.

Ein **Highlight** ist sicher auch der innenhofliegende Gartenbereich.

In der **umliegenden Gegend** befinden sich Schulen, Kindergarten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt sind weitere Pluspunkte.

Das Objekt ist derzeit **befristet vermietet** bis Ende August 2025, ebenso denkbar ist es für Anleger, die Mieter mit zu übernehmen.

Schreiben Sie uns gleich eine Anfrage über die Plattform und erhalten **weitere Informationen per Mail** (bitte auch den Spamordner überprüfen).

**Kaufpreis: 230.000,-**

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.