

## **Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Wiener Neustadt!**



**Objektnummer: 7939/2300161500**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	129,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,52 €
<b>USt.:</b>	33,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

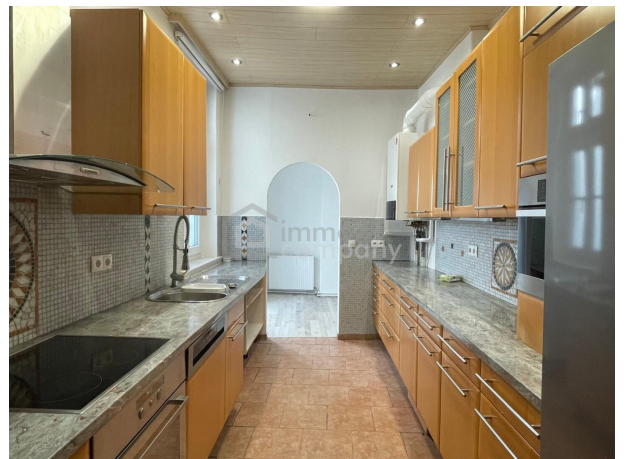
## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410077







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig renovierte Eigentumswohnung ist bis 30.11.2028 vermietet. Monatliche Netto Miete €1.190.-

Hier wird großzügiges Wohnen mit modernem Komfort auf ganzer Linie vereint. Auf beeindruckenden **129,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz zur Entfaltung.

### Raumaufteilung im Überblick:

- **Vorraum:** ca. 11,23 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** ca. 18,24 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** ca. 21,25 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** ca. 31,01 m<sup>2</sup> mit stilvollem Kachelofen
- **Zimmer 4:** ca. 19,94 m<sup>2</sup> mit begehbarem Kleiderschrank / Abstellraum ca. 4,74 m<sup>2</sup>
- **Küche:** ca. 9,2 m<sup>2</sup> mit moderner Ausstattung
- **Esszimmer:** ca. 5,66 m<sup>2</sup> mit Zugang zur **uneinsehbaren Terrasse** ca. 10,92 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 6,46 m<sup>2</sup> mit Eckbadewanne & Dusche
- **WC (separat):** ca. 1,4 m<sup>2</sup>

Alle Räume sind hell, freundlich und flexibel nutzbar – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Hochwertige Ausstattungsdetails wie der Kachelofen, Parkettböden sowie eine moderne Küche mit Essbereich machen dieses Zuhause zu einem stilvollen Rückzugsort.

### Zusätzliche Besonderheiten:

Zum Kaufumfang gehören außerdem **zwei Schaufensterflächen direkt vor dem Eingang** – ideal für berufliche oder kreative Nutzung – sowie **zwei praktische Kellerabteile im Erdgeschoß**, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein echtes Highlight ist der **großzügige Rohdachboden mit ca. 216,65 m<sup>2</sup>**, der vielfältige Ausbau- oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnen könnte.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **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 <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap