

## **Dachterrassenwohnung -- Modern trifft Klassik über den Dächern von Wr. Neustadt!**



**Objektnummer: 1103**

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset  
Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	127,74 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.595,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.450,03 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	9,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,03 €
<b>USt.:</b>	145,00 €

## Ihr Ansprechpartner

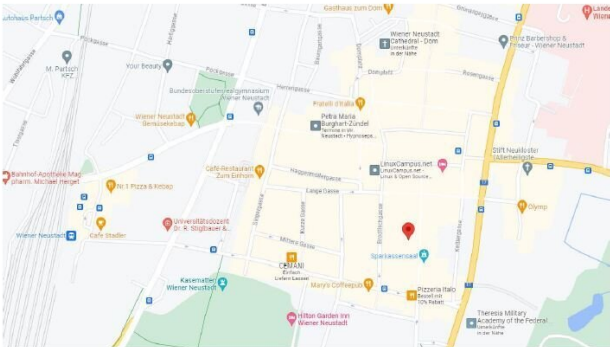


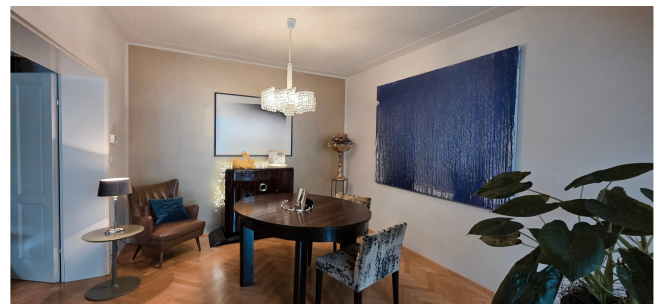
### **Dr. Johann Sebastian Kann**

GMG Immobilien Invest GmbH  
Am Kanal 27  
1110 Wien

T +43 664 88 43 91 30  
H +43 664 88 43 91 30  
F +43 1 66 20 720

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

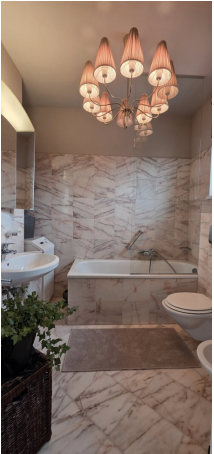




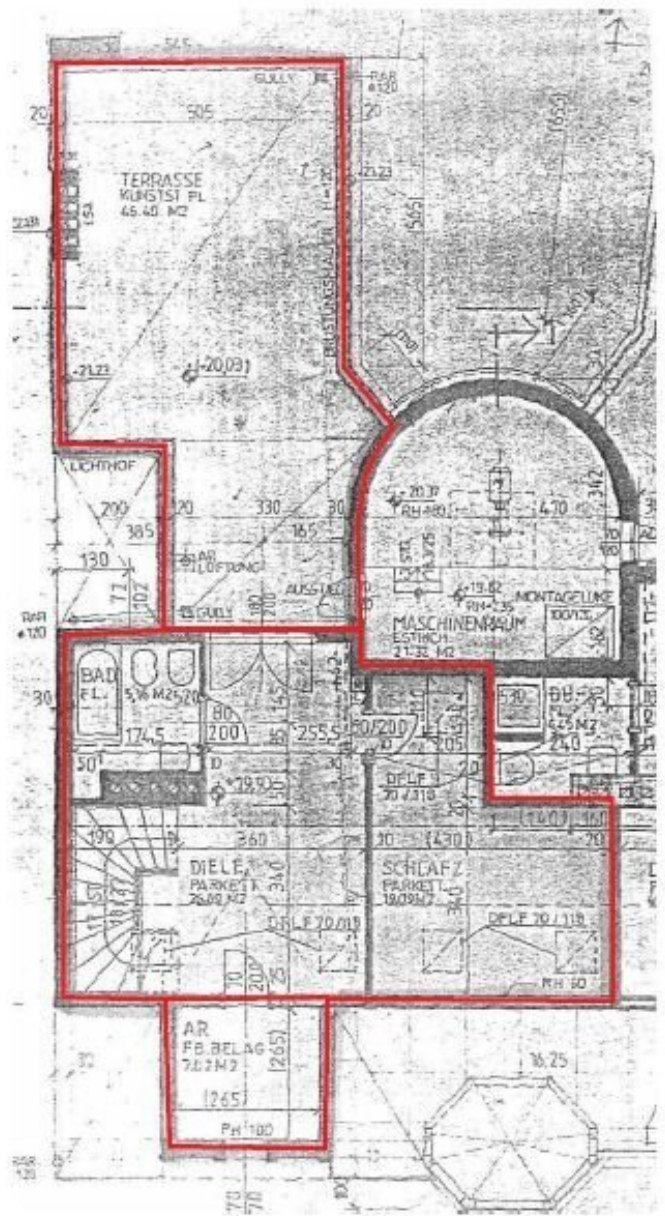
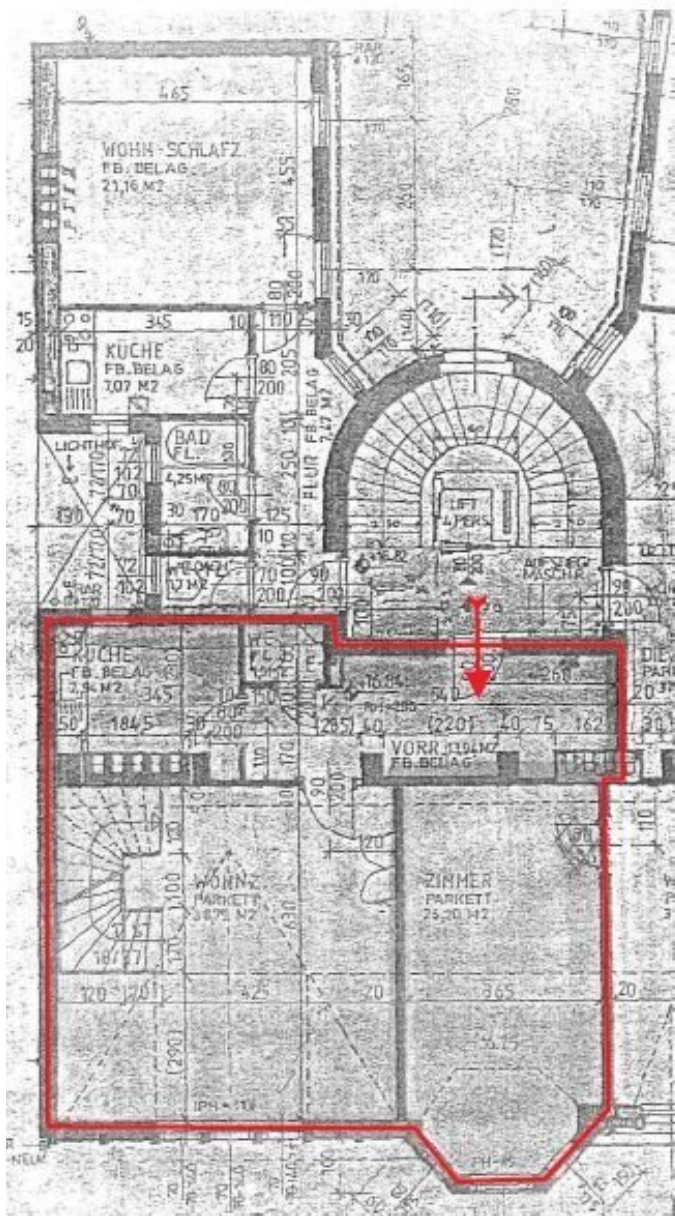












## Objektbeschreibung

### Ab sofort verfügbar

Das Objekt mit Dachterrasse, in einem der schönsten Altstadt-Häuser in Wiener Neustadt gelegen, im 4. Stockwerk Dachgeschoss hat ca. 127,74 m<sup>2</sup> mit insgesamt 3,5 Zimmern. !!

Ausblick: Schneebergblick, Stadtblick

Die Liegenschaft ist barrierefrei und verfügt über einen Lift.

Die Etagenheizung erfolgt über eine servicierte Gastherme.

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

Die Möbel kann man gesondert erwerben und sind nicht mitvermietet.

### Gesamtpreis:

Hauptmietzins netto: € 1.200,00,-

Betriebskosten netto: € 250,03,-

**Der Brutto Gesamtpreis wird zzgl. 10% USt gerechnet, ergibt € 1.595,03.-**

**\*zzgl. verbrauchsbezogener Kosten für Strom, Gas (f. Heizung & Warmwasser) - muss Mieter/Firma selber anmelden und bezahlen**

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.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.500m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap