

## Klimatisierte Dachgeschoßwohnung im Zentrum



**Objektnummer: 5237/1264**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	68,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	893,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	675,84 €
<b>Kaltmiete</b>	811,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,98 €
<b>USt.:</b>	81,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer





2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 29, 3.OG  
1:50



## TOP 12

GESAMTFLÄCHE  
68,34m<sup>2</sup>

### Flächenaufstellung

Garderobe	6,69m <sup>2</sup>
Bad	3,08m <sup>2</sup>
WC	2,20m <sup>2</sup>
Wohnküche	30,11m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,90m <sup>2</sup>
Zimmer	23,36m <sup>2</sup>

### Systemschnitt



### Lage im Objekt



STEININGER



# Objektbeschreibung

## Ausstattung/Beschreibung:

Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, Bad mit bodengleicher Dusche, WC, Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, großzügiger Wohnküche und Schlafraum. Die Raumhöhe und Schrägen lassen die Wohnung viel Behaglichkeit ausstrahlen. Diese exklusive Immobilie ist 2021 errichtet worden. Die Wohnräume zeichnen sich aus durch:

- hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- HAKA-Küchen
- bodengleiche Duschen mit Ablaufrinne
- Aufzug
- Fenster mit ESG Thermoverglasung
- Türen mit 2,30m Höhe und stumpf einschlagend
- Glasfaser A1 und Magenta Anschluss, zentrale SAT-Anlage
- Heizung über Fernwärme mit Wohnungsstationen und eigenem Funkzähler - Vertrag direkt zwischen Mieter und EVN
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- zentrale Sperranlage

- Zentrale Entsalzungsanlage für Wasser
- Klimaanlage in den DG-Wohnungen

### **Lage:**

In die gute Infrastruktur der exklusiven Wohngegend Wiener Neustadt, Hauptplatz eingebettet, finden sich in Gehweite Nahversorger (BILLA), Restaurants, Bäckerei, Apotheken und Ärzte sowie Schulen. Der Akademiestadtpark ist leicht zu Fuß zu erreichen und bietet Erholung und Grünruhelage. Wenige Meter vor dem Objekt befindet sich der Marienmarkt, der mit regionalen Marktständen und kleinen Lokalen lockt.

Direkt am Hauptplatz befindet sich eine Bushaltestelle, mit der die direkte Verbindung mit ganz Wiener Neustadt gewährleistet wird. Die Wohnungen sind entweder mit dem Bus oder zu Fuß in 10 Minuten vom Bahnhof zu erreichen.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**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