

## **Gemütliche 91,8 m<sup>2</sup> Etagenwohnung mit Terrassenbenützung**



Mitbenützung der Terrasse

**Objektnummer: 7603/338**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Adresse           | Grazer Straße 67                  |
| Art:              | Wohnung - Etage                   |
| Land:             | Österreich                        |
| PLZ/Ort:          | 2700 Wiener Neustadt              |
| Baujahr:          | 1970                              |
| Zustand:          | Gepflegt                          |
| Möbliert:         | Teil                              |
| Alter:            | Neubau                            |
| Wohnfläche:       | 91,80 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:           | 4                                 |
| Terrassen:        | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:  | D 156,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.109,44 €                        |
| Kaltmiete (netto) | 603,53 €                          |
| Kaltmiete         | 831,17 €                          |
| Betriebskosten:   | 227,64 €                          |
| Heizkosten:       | 162,63 €                          |
| USt.:             | 115,64 €                          |
| Provisionsangabe: |                                   |

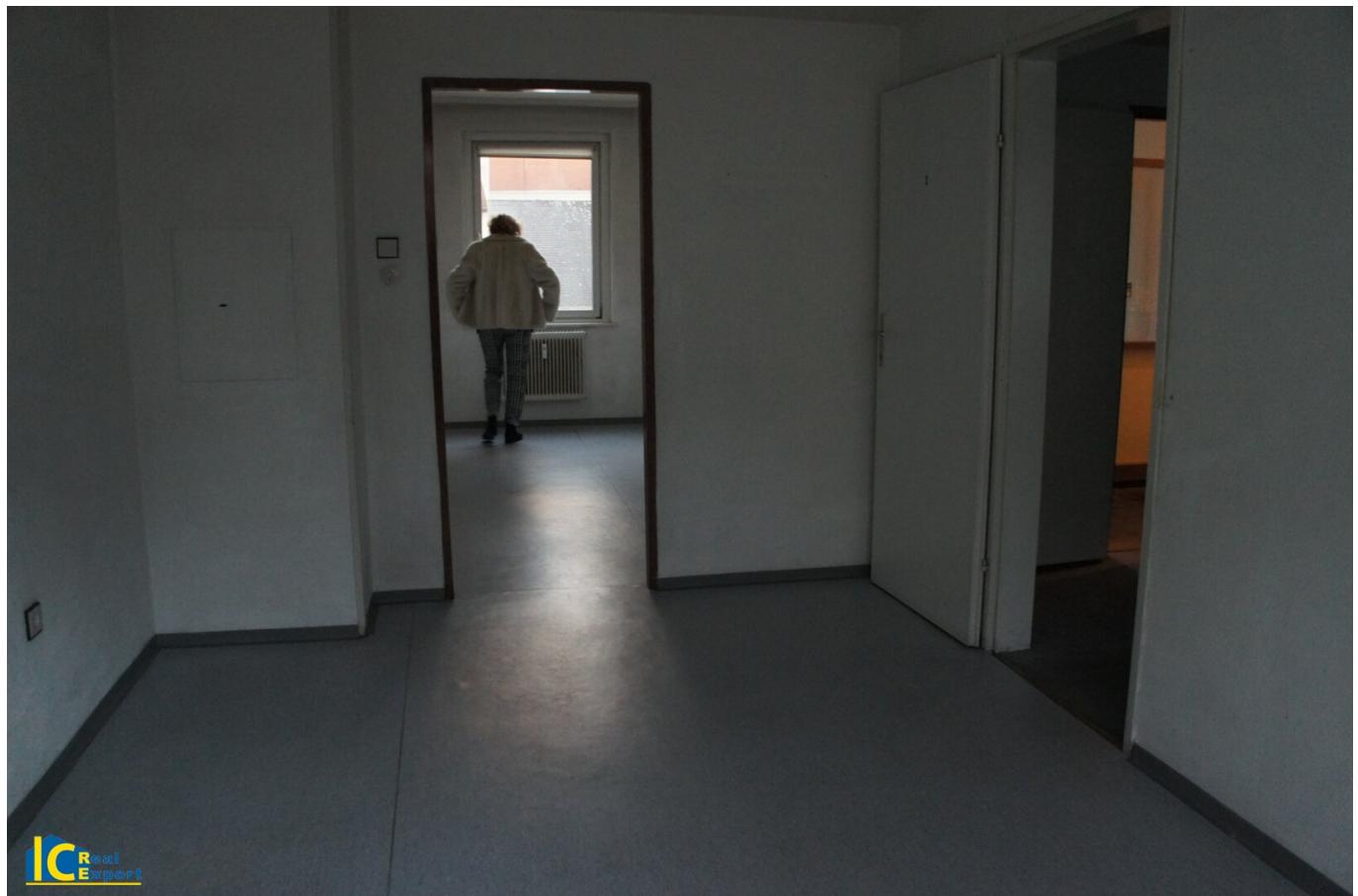
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgit Amberger-Horak**

IC-Makler

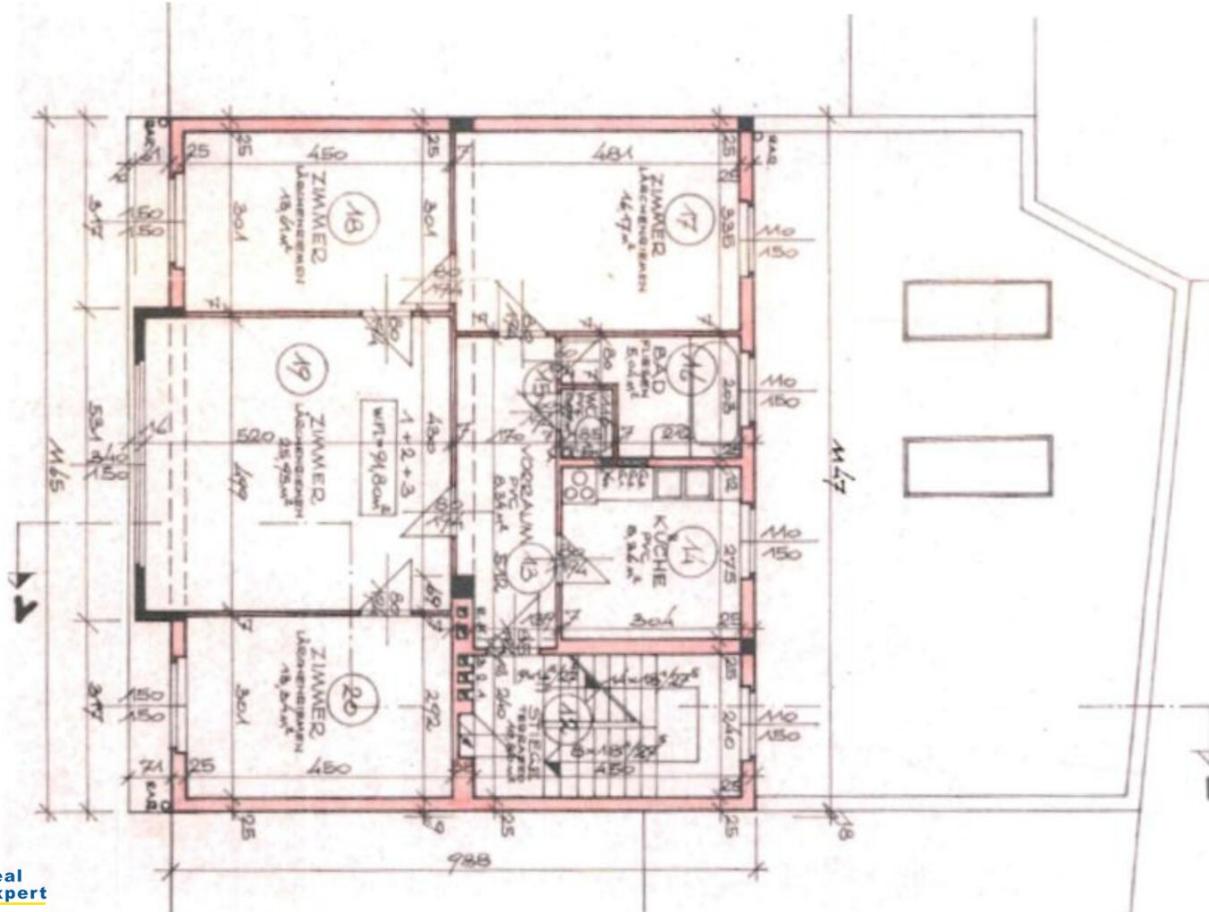




**IC Real  
Expert**



**IC Real  
Expert**



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wiener Neustadt, im Herzen von Niederösterreich!

Diese attraktive Etagenwohnung im 1. Stock bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 91,8 m<sup>2</sup>, sondern auch einladenden Komfort und eine ideale Lage, einschließlich Benützung der Terrasse.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für entspannte Abende oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie.

Die zentrale Lage der Wohnung ist ein weiterer großer Vorteil. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt. Auch Supermärkte und Bäckereien sind in der Umgebung, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können.

Die hervorragende Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Buslinien, ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. So sind Sie schnell in der Innenstadt oder können die Umgebung erkunden.

Die Miete inklusive Betriebskosten und Steuer von 914,28 € für diese attraktive Wohnung ist ein echtes Schnäppchen, wenn man die vielen Vorzüge und die zentrale Lage in Betracht zieht.

Nutzen Sie die Chance auf eine Wohnung, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Etagenwohnung in Wiener Neustadt begeistern!

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <200m

Klinik <1.300m

Krankenhaus <200m

**Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <525m

Universität <2.675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <25m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.100m

**Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <225m

Post <925m

Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.425m

Bahnhof <1.025m

Flughafen <2.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap