

Perfekt für Familien oder Paare: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Eggendorf



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/131

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2492 Eggendorf
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,07 m ²
Nutzfläche:	88,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	167.000,00 €
Betriebskosten:	247,93 €
USt.:	24,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

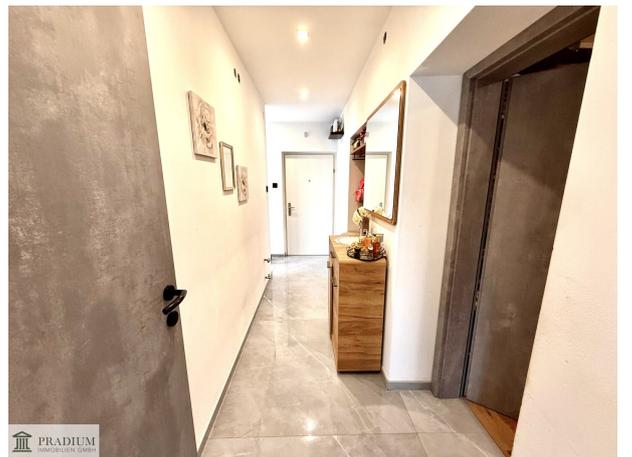
Ihr Ansprechpartner



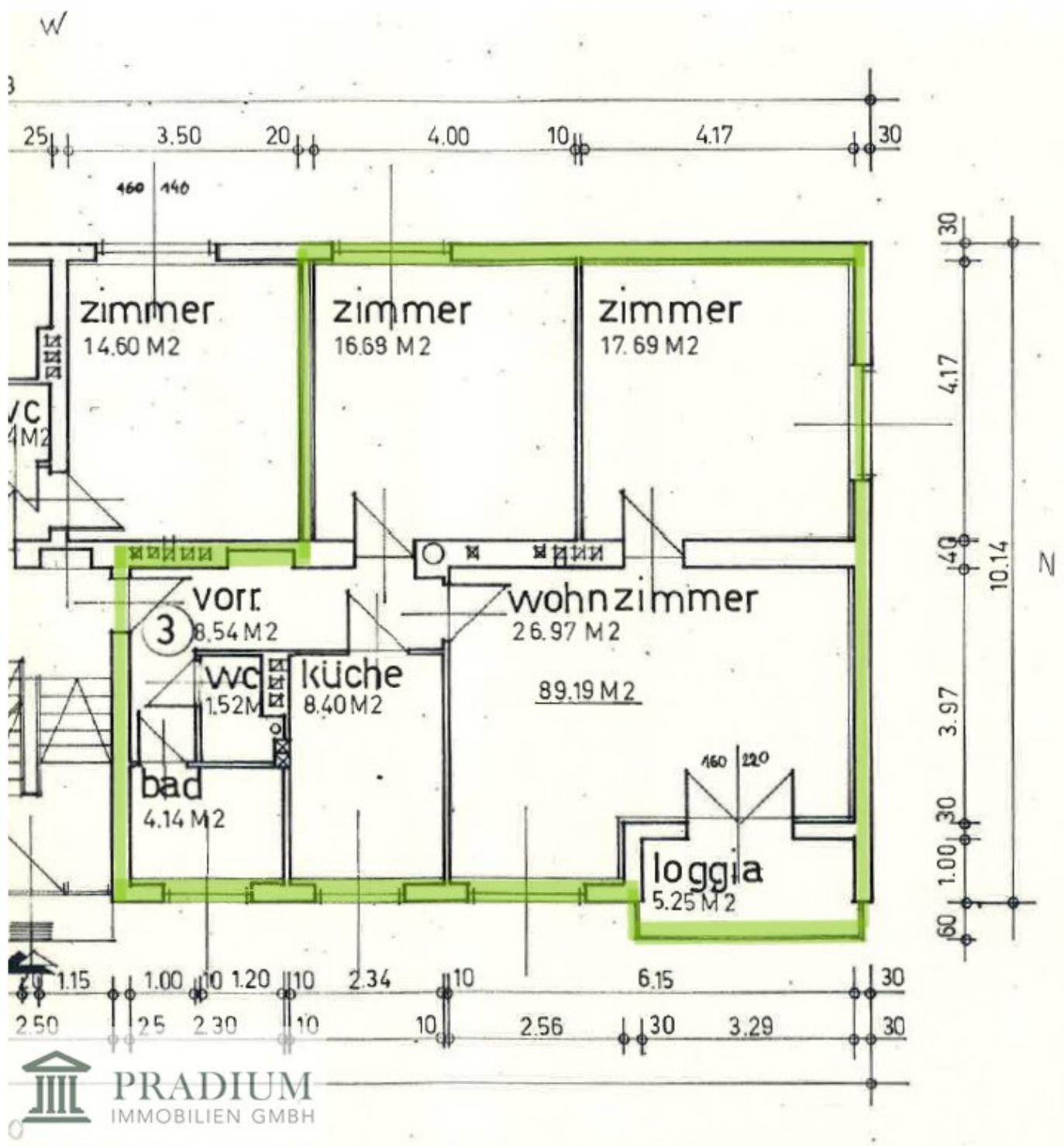
Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18









Objektbeschreibung

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in guter Lage in Eggendorf

Diese charmante, im Jahr 2022 umfassend renovierte Erdgeschosswohnung befindet sich in Eggendorf in angenehmer Lage. Auf rund **83 m² Wohnfläche** erwarten Sie ein durchdachter Grundriss, hochwertige Ausstattung und ein behagliches Wohngefühl.

Die Wohnung bietet:

- **Zwei großzügige Schlafzimmer**
- **Ein offener Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche**
- **Ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne**
- **Ein separates WC**
- **Eine sonnige Loggia mit Ostausrichtung**

Im Zuge der Renovierung wurden sämtliche Bereiche erneuert: 3-fach-verglaste Fenster, Türen und Türstöcke, Böden, Badezimmer sowie die moderne Küche. Ein Highlight ist der **neue Holzofen**, der für wohlige Wärme sorgt und den Wohnbereich zusätzlich aufwertet. Die Ausrichtung nach Osten, Norden und Westen sorgt für eine angenehme Lichtstimmung zu jeder Tageszeit. Die Loggia lädt zum Entspannen und Verweilen ein – perfekt für einen Kaffee am Morgen oder einen ruhigen Abend. Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die modernes Wohnen in ruhiger Umgebung von Wiener Neustadt suchen.

Highlights:

- **2022 hochwertig generalsaniert** – modern, gepflegt und sofort bezugsbereit
- **Nur 10 Minuten nach Wiener Neustadt** – ideal für Pendler
- **Optimale Ausrichtung** nach Nord, West und Ost – Licht zu jeder Tageszeit
- **3 gut geschnittene Zimmer** – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- **Eigener PKW-Stellplatz** – bequem und direkt verfügbar

- **Großes Kellerabteil** – viel Stauraum für Alltag und Hobbys
- **Ca. 5 m² große Loggia** – entspannen mit Ausblick ins Freie

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der in Eggendorf – in einer ruhigen, gepflegten Wohnsiedlung mit grüner Umgebung und gleichzeitig sehr guter Anbindung. Die Lage verbindet entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität und idealer Infrastruktur. **Öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem erreichbar: Der Bahnhof **Obereggendorf (S60)** ist nur ca. 900 m entfernt und bietet direkte Verbindungen nach **Wiener Neustadt und Wien**. Auch die **Bushaltestelle Obereggendorf Ortsmitte** (Linien 1A, 1B) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem Auto sind Sie in **ca. 5 Minuten in Wiener Neustadt, sowie auf der B17** und in **rund 10 Minuten auf der A2**, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Im Umkreis von wenigen hundert Metern finden Sie **alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten**: Ein **Billa** befindet sich in unmittelbarer Nähe, ein **Penny** ist nur 600 m entfernt. Weitere Supermärkte wie Hofer, Lidl oder Spar erreichen Sie innerhalb weniger Minuten mit dem Auto. Auch Banken, eine Bäckerei und die Polizeiinspektion liegen in fußläufiger Distanz. Die **medizinische Versorgung** ist hervorragend: Allgemeinmediziner, Zahnärzte und eine **Apotheke (ca. 650 m)** befinden sich direkt im Ort. Das **Landeskrankenhaus Wiener Neustadt** ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar und bietet beste stationäre Versorgung. Für Familien mit Kindern ist die Umgebung ebenfalls bestens geeignet: **Kindergarten und Volksschule** liegen im Umkreis von ca. 1 km. Weiterführende Schulen sowie eine Fachhochschule finden sich in der nahegelegenen Stadt Wiener Neustadt. Auch das **Freizeitangebot** kommt nicht zu kurz – vom Eissalon ums Eck bis zu sportlichen und kulturellen Einrichtungen in Wiener Neustadt wie **Aqua Nova, Kino, Lasermaxx** oder **Paintballhallen** – alles ist schnell erreichbar und sorgt für Abwechslung im Alltag.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die

Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap