

Eigentumswohnung bei der Schmuckerau - 75,17m² mit Loggia und drei Zimmer!



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/73049
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,43 m ²
Nutzfläche:	75,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	150.000,00 €
Betriebskosten:	140,57 €
USt.:	17,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

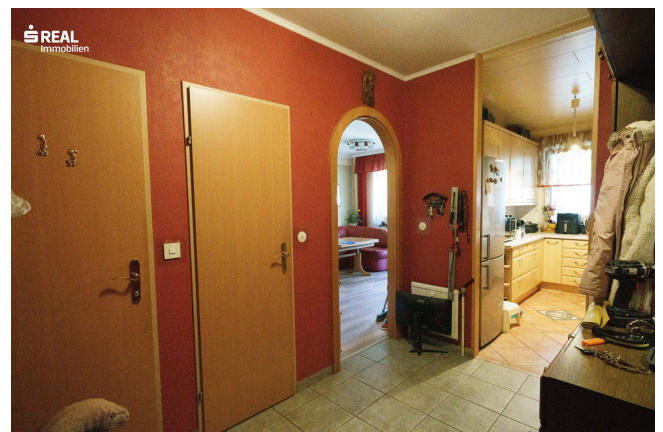
Ihr Ansprechpartner



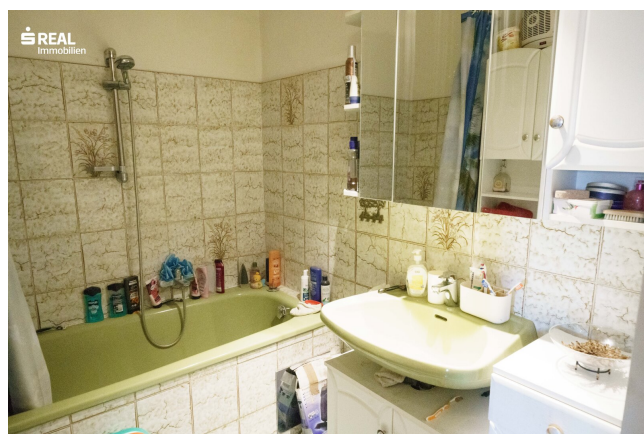
Andreas Vanek

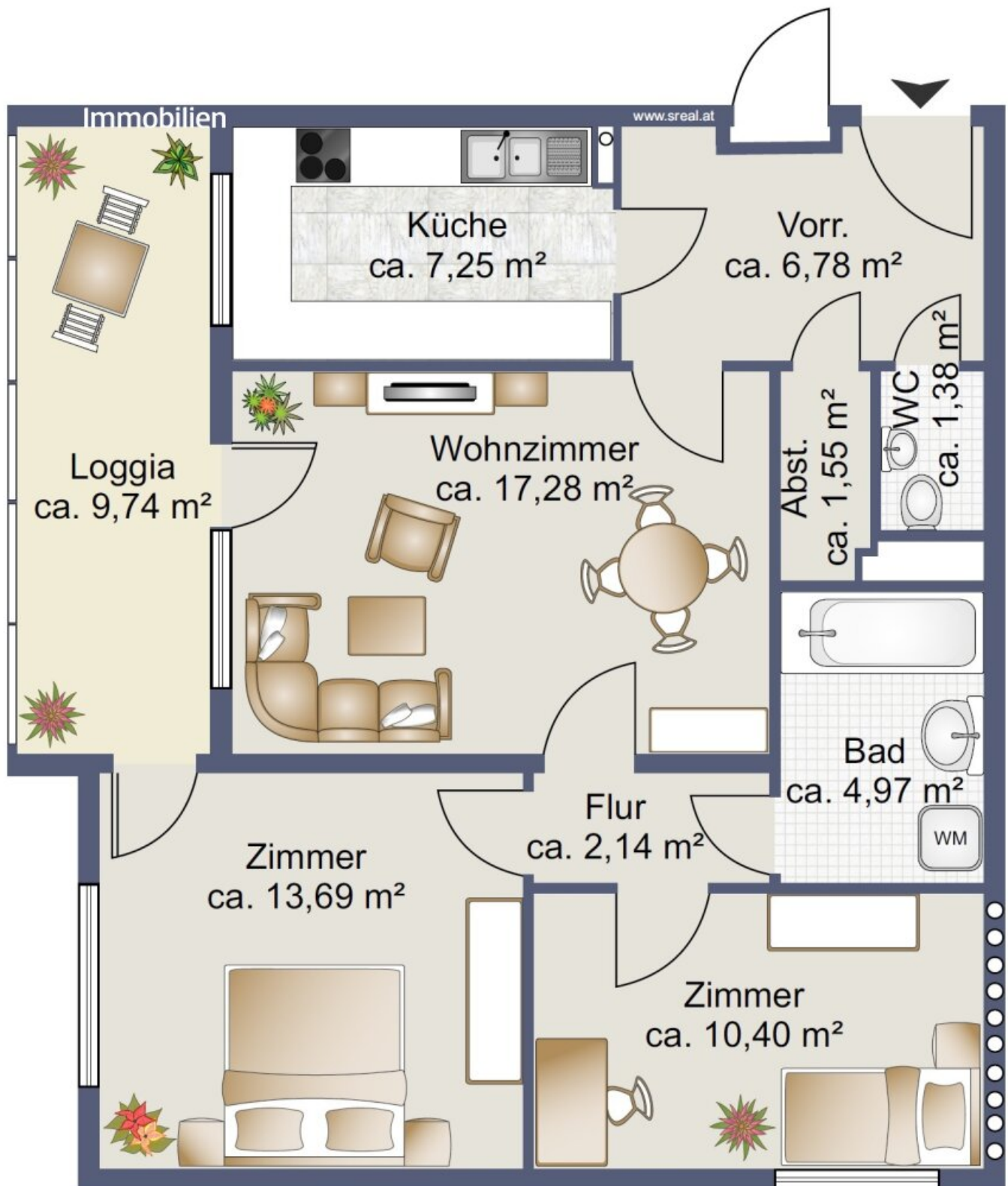
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26265

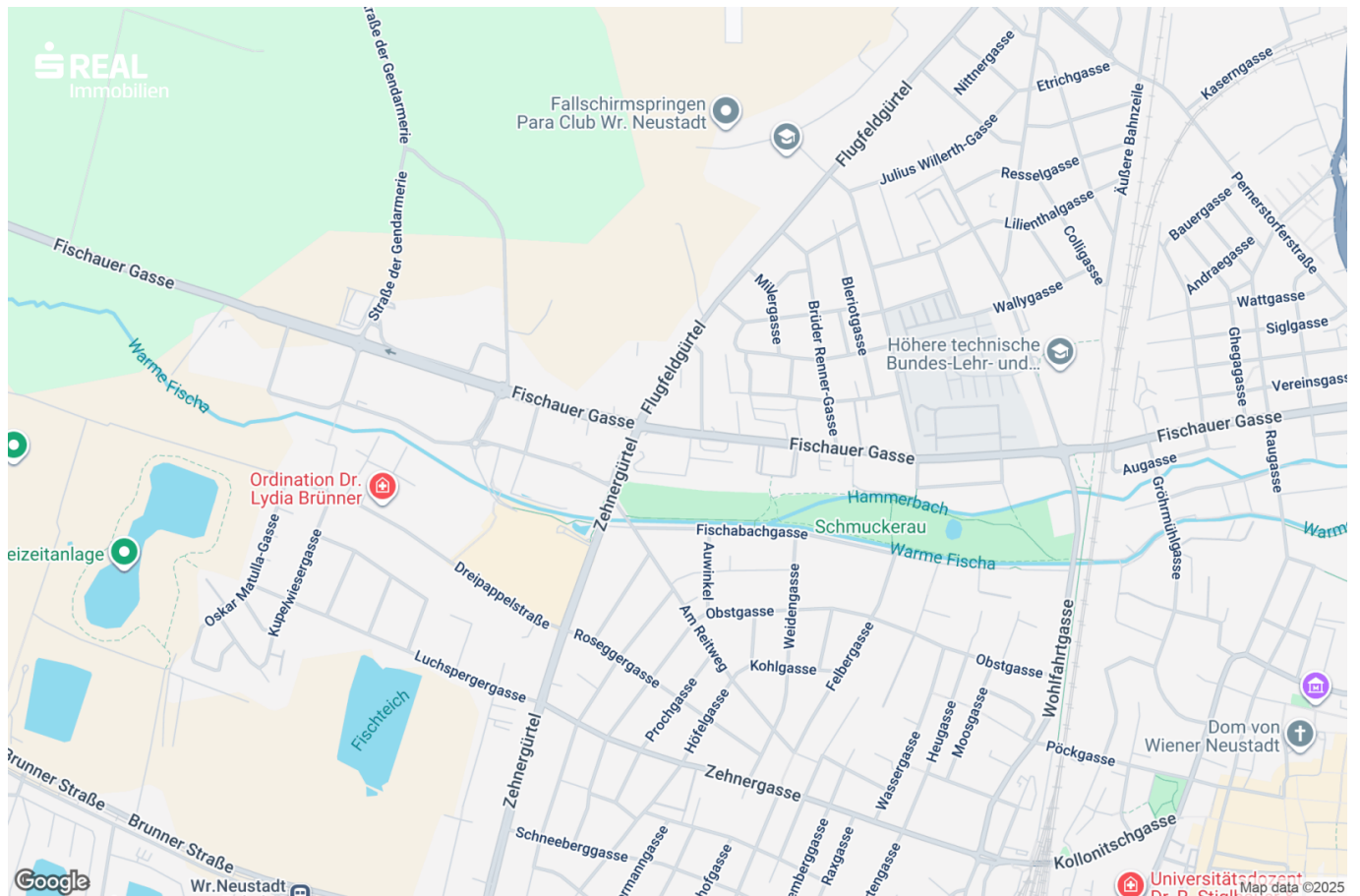








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einem **1982** errichteten Wohngebäude, welches **vor ca. 6 Jahren wärmeisoliert** wurde und nun einen **HWB von 27 kWh/m².a** erreicht.

Im **1. Liftstock** gelegen, ist über den Vorraum Küche, Wohnzimmer, Abstellraum und Toilette erreichbar, sowie über das Wohnzimmer die **Loggia** (9,47m²), die beiden Schlafzimmer sowie das Wannenbad.

Mit einer **West- und Nordausrichtung** ist die Wohnung im Sommer nicht all zu heiß, durch die gute Isolierung im Winter nicht zu kalt. Eingerichtet bleibt die **Küche**, sonst wird die Wohnung leer übergeben.

Im Zuge der Wärmedämmung wurden natürlich auch die **Außenfenster getauscht**.

Glasfaseranbindung über Magenta und mit **Fernwärme** versorgt, verfügt das Gebäude über 25cm starke, **massive Wände** plus **Wärmedämmung**.

Im **Rücklagefonds** befinden sich per Mai 2025 bereits EUR 230.000,-

Eine **NÖ Landesförderung** von EUR 4.100,- könnte eventuell übernommen werden.

Die genauen **Betriebskosten** inkl. Rücklagen: EUR 256,04

Über die Hausverwaltung wird derzeit noch ein **Darlehen der Sanierung** von vor 6 Jahren zurückbezahlt, welches mit 1.7.2028 ausbezahlt sein wird. Gesamtbetrag EUR 7.608,84 derzeit.

Kaufpreis: EUR 150.000,-

Vermittlungsprovision: 3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m



Mitglied des
immobilienring.at

Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.