

**SEEnsationell wohnen!**



 **PRADIUM**  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/145**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,04 €
<b>USt.:</b>	21,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

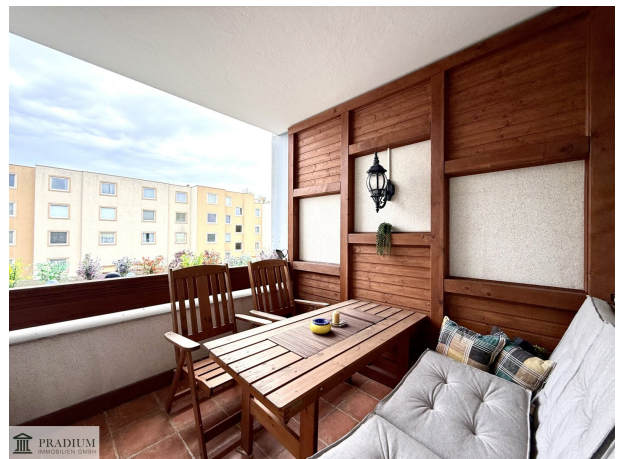
## Ihr Ansprechpartner



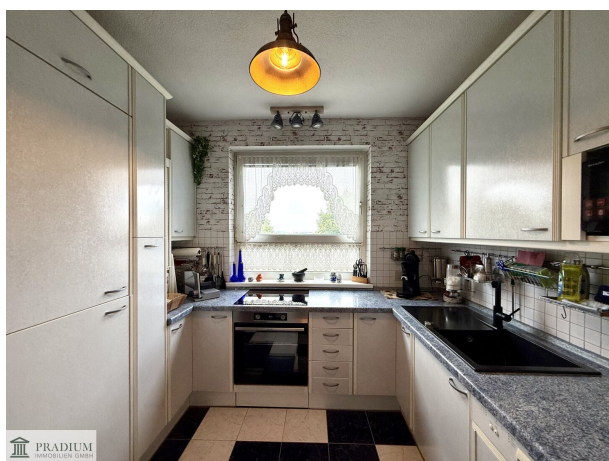
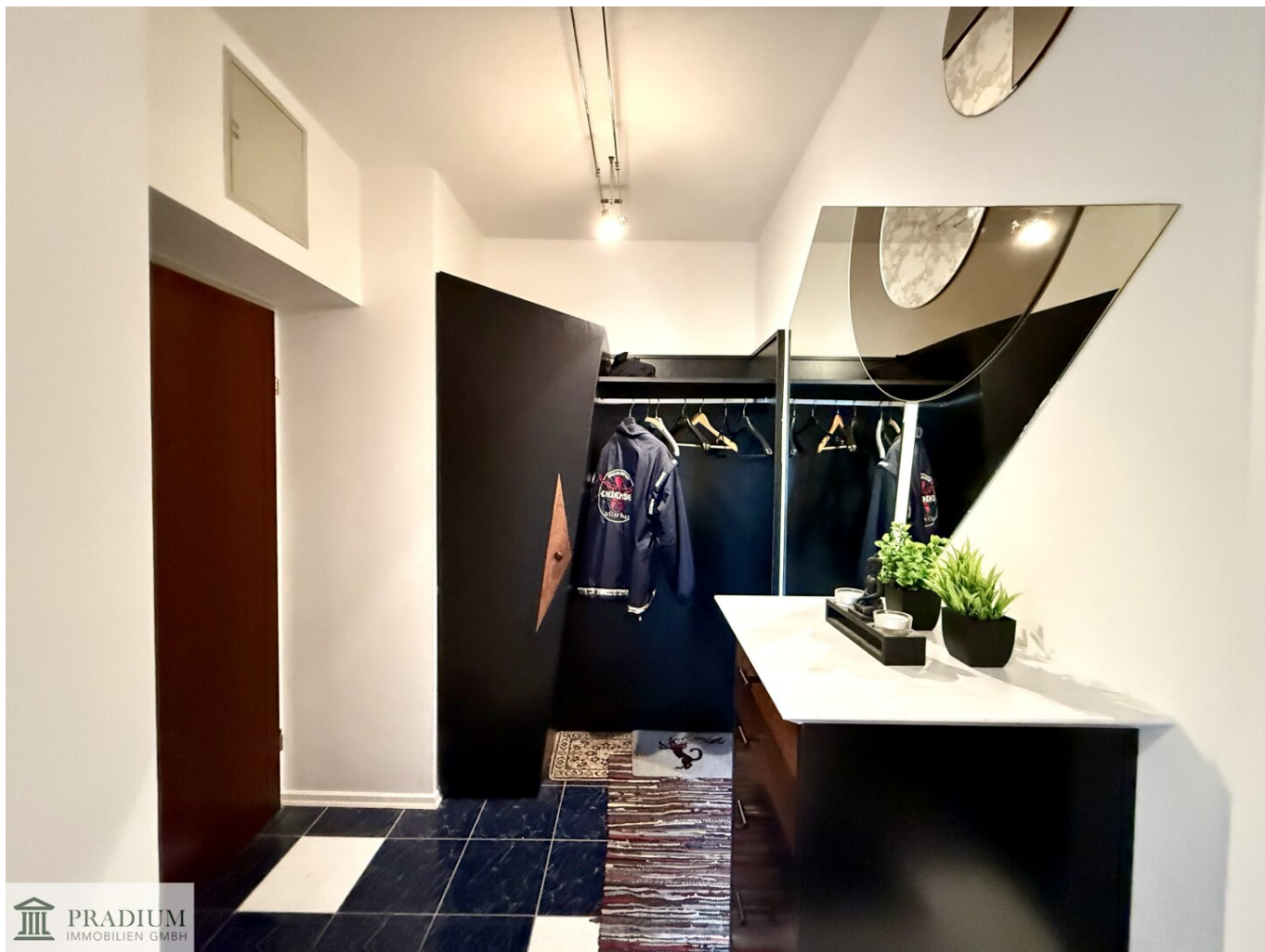
**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

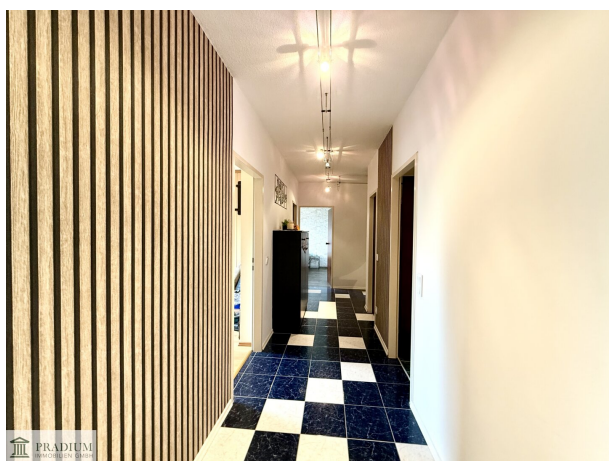






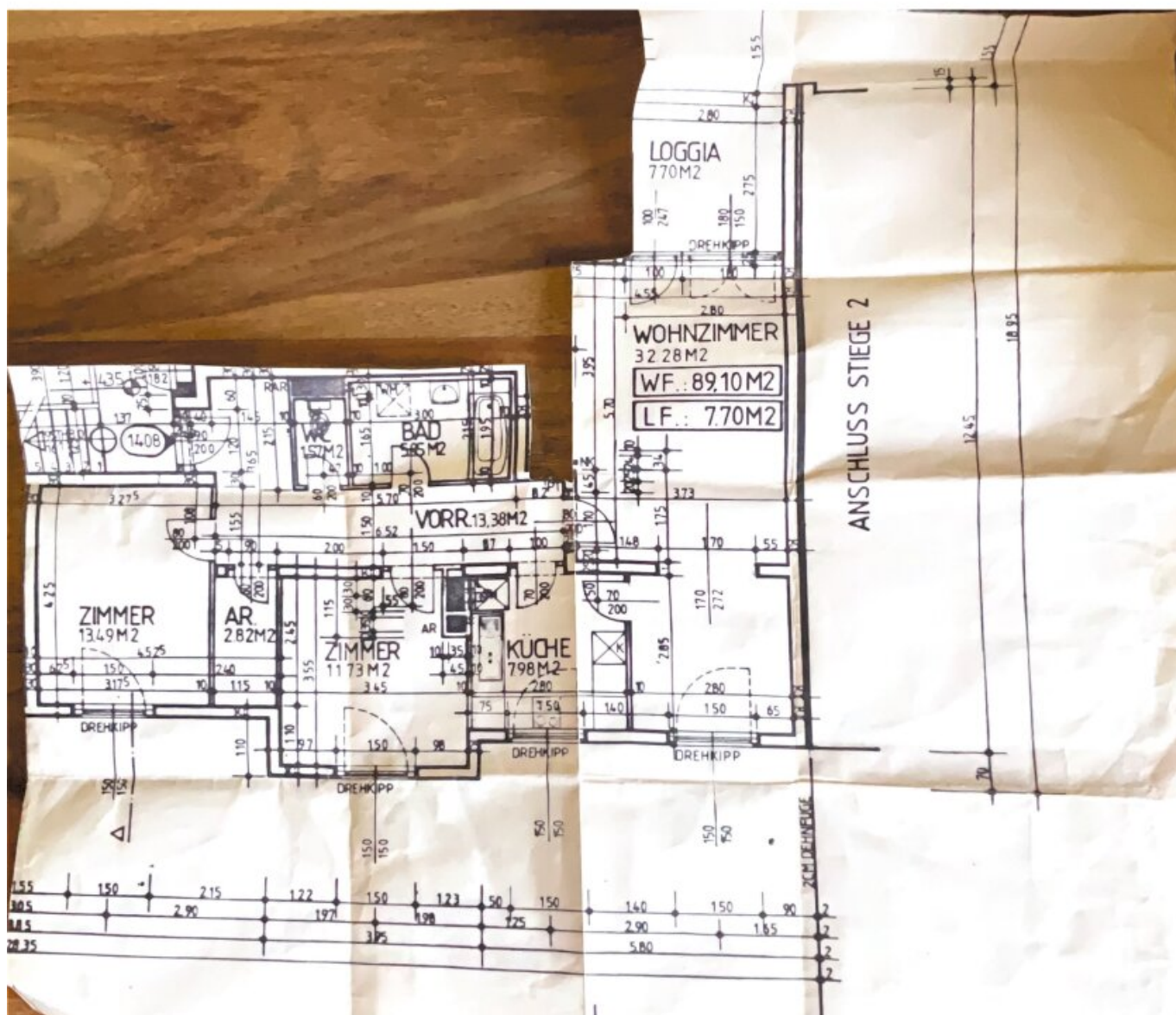












## Objektbeschreibung

### **Wohnen mit Herz & Stil – Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Wiener Neustadt**

In Wiener Neustadt, einer der lebenswertesten Städte Niederösterreichs, wartet Ihr neues Zuhause: eine gepflegte, helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, die nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugt, sondern auch durch eine Lage, die urbanes Leben und ruhige Wohnatmosphäre perfekt miteinander verbindet.

Schon beim Betreten der Wohnung spüren Sie die einladende Stimmung. Ein geräumiges Vorzimmer heißt Sie willkommen und bietet reichlich Platz, um Jacken und Schuhe ordentlich zu verstauen. Von hier aus öffnet sich der zentrale Gang, über den Sie bequem jedes Zimmer erreichen – eine klassische, aber äußerst praktische Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paare oder Investoren schätzen werden.

Rechts vom Eingang gelangen Sie in das erste Schlafzimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet. Direkt daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum verschafft und für Ordnung sorgt. Ein weiteres Schlafzimmer schließt sich an, das sich durch seine ruhige Lage bestens als Elternschlafzimmer oder Rückzugsort eignet. Gegenüber liegen das separate WC sowie das Badezimmer, das mit Badewanne und Duschoption für entspannte Wellness-Momente nach einem langen Tag sorgt.

Der Weg führt Sie schließlich zu den Haupträumen der Wohnung. Die Küche besticht durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit: ein großes Fenster sorgt für reichlich Tageslicht und macht den Raum zu einem Ort, an dem Kochen und Genießen Freude bereiten. Einige Geräte wurden erst vor wenigen Monaten erneuert, sodass Sie hier modernen Komfort genießen können. Direkt an die Küche schließt das Esszimmer an – ein gemütlicher Bereich, der Wärme und Geborgenheit ausstrahlt und perfekt für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie oder Freunden ist.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das Ihnen viel Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet. Ob kuschelige Abende mit der Familie, gesellige Runden mit Freunden oder einfach nur erholsame Momente der Ruhe – hier können Sie Ihre persönliche Wohlfühloase gestalten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die überdachte Loggia, die ein echtes Highlight dieser Immobilie darstellt. Mit ausreichend Platz für Tisch, Stühle und Pflanzen genießen Sie hier einen herrlichen Grünblick und können viele entspannte Stunden an der frischen Luft verbringen – unabhängig von der Jahreszeit.

Ein besonderes Plus: Die Möbel in der Wohnung können auf Wunsch übernommen werden.



Das bedeutet, dass die Käufer bei Interesse sofort einziehen können, ohne sich um eine Einrichtung kümmern zu müssen – eine Option, die zusätzlichen Komfort und Flexibilität bietet.

Zur Wohnung gehören darüber hinaus ein Stellplatz sowie ein Kellerabteil, die Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Ebenso ist die Nutzung des nahegelegenen Sees inkludiert – ein unschätzbarer Freizeitwert, der die Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle macht, die Erholung und Natur schätzen.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: Hochwertige Fliesen- und Parkettböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die zentrale Gasheizung sorgt zuverlässig für Wärme.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Ärzte, Schulen, Kindergärten, Banken und Supermärkte – kurze Wege, die den Alltag erheblich erleichtern. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Bus, Bahnhof und Autobahn sorgen dafür, dass Sie Wiener Neustadt und die umliegenden Städte schnell und unkompliziert erreichen.

Mit einer Wohnfläche von rund 89,1 m<sup>2</sup> und einem Kaufpreis von € 245.000,00 bietet diese Wohnung nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine wertbeständige Investition in einer gefragten Lage.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieser traumhaften Wohnung mit Loggia.

## **Rechtliches**

Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung. 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>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap