

# Hofseitige Wohnung mit Charme und separater Loggia nahe dem Hauptplatz - Thermische Sanierung beschlossen



Objektnummer: 414

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	72,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,37
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,66 €
<b>Heizkosten:</b>	2,56 €
<b>USt.:</b>	11,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



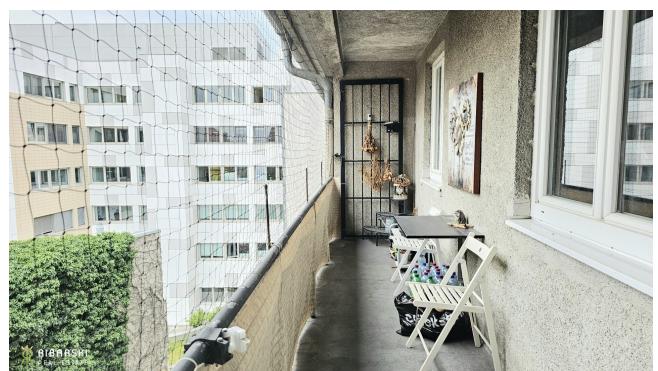
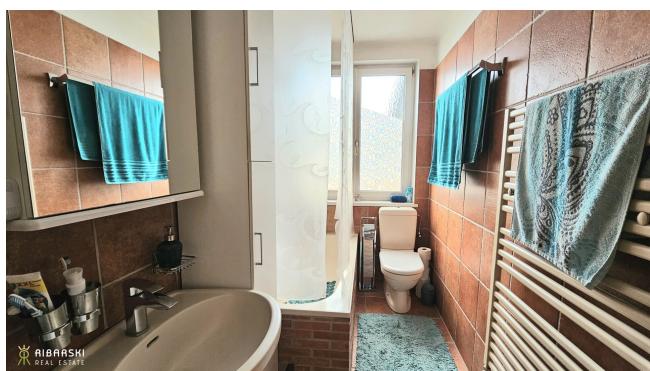
**Mag. (FH) Monika Ribarski**

Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8



RIBAASKI  
REAL ESTATE







## Grazer Straße 87 Top 10



## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung eignet sich perfekt, wenn Sie in innenstädtischer Lage wohnen möchten und geräumige Zimmer sowie Gemütlichkeit schätzen. In der vierten Etage steht Ihnen eine hofseitige Loggia zur Verfügung, welche über das Treppenhaus zu erreichen ist. Dem Frühstück oder Wäsche aufhängen an der frischen Luft steht somit nichts im Wege.

Gleich neben dem Eingang finden Sie das geräumige Badezimmer mit Toilette und Tageslicht. Im Anschluss befindet sich die modern gestaltete Einbauküche gleich neben dem sehr großen Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern. Großzügige Raumauflteilung auf geräumigen 72m<sup>2</sup> zum absolut leistbaren Preis. Nur ein Zimmer ist der Straße zugewandt, alle anderen Räume sind hofseitig ausgerichtet und dementsprechend ruhig.

Am 21.7.2025 wurde mit Mehrheitsbeschluss die Thermische Sanierung der Wohnhausanlage beschlossen, welche folgende Maßnahmen umfasst:

- Vollwärmeschutz
- Kellerdeckendämmung/Dachbodendämmung
- Dacherneuerung/Errichtung Unterdach
- Sanierung Kaminköpfe
- Fenstertausch, 3-fach Verglasung inkl. Beschattung
- Sanierung bestehende Balkone und Loggien
- Erneuerung E-Installationen Stiegenhaus und Keller
- Sanierung der Hausbesorgerwohnung
- PV Vorbereitung
- Malerarbeiten Stiegenhaus, inkl. Handlauf
- Innenhofgestaltung und Fassadenbegrünung

ENERGIEAUSWEIS NACH SANIERUNG:

HWBRef,RK : 31,15 kWh/m2.a

HWBSK : 35,39 kWh/m<sup>2</sup>.a

AV: 0,32 m-1

Die Thermische Sanierung finanziert sich teils über die Rücklage und es wird eine Landesförderung in Anspruch genommen, weiters wird ein Darlehen aufgenommen.

Die damit verbundene Erhöhung der monatlichen Kosten, steht in einem guten Verhältnis zur erwarteten Ersparnis der Heizkosten.

Gerne stellen wir auf Anfrage nähere Informationen zur Verfügung.

Für den Erhalt der Förderung des Landes Niederösterreich im Rahmen der thermischen Sanierung ist eine Hauptwohnsitzmeldung (Mieter, Eigentümer oder sonstige Person) bis spätestens zur Endabrechnung nachzuweisen.

Die Lage:

Innerstädtische Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptplatz Wiener Neustadt. Profitieren Sie von Geschäften, Restaurants, Nahversorgern, Bäckereien, namhaften Unternehmen, Kultur und Freizeitangeboten praktisch gleich nebenan. Ihr Auto werden Sie nur selten brauchen. Falls doch, erreichen Sie die Autobahn Richtung Wien oder Eisenstadt in wenigen Minuten. Der Wiener Neustadter Hauptbahnhof liegt ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Zu Fuß erreichen Sie den Hauptbahnhof in unter 20 Minuten, mit dem Fahrrad in nur 5 Minuten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.500m

**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