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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	72,09 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,15 m²
Heizwärmebedarf:	D 100,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,37
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	110,66 €
Heizkosten:	2,56 €
USt.:	11,76 €

Provisionsangabe:

6.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH
Mühlgasse 8

RIBARSKI
REAL ESTATE

WE ARE ALL MAD HERE
AIBARSKI
REAL ESTATE

AIBARSKI
REAL ESTATE

AIBARSKI
REAL ESTATE

AIBAASKI
REAL ESTATE
Copy
Poster

AIBAASKI
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 Raumaufteilung auf geräumigen 72m² 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/m2.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:

Innerstätische 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