

**Großzügige 5-Zimmer Altbauwohnung für Familien direkt  
in der Fußgängerzone von Wiener Neustadt**



**Objektnummer: 1108**

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset  
Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	153,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	153,53 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	153,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	297,87 €
USt.:	29,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Knapp**

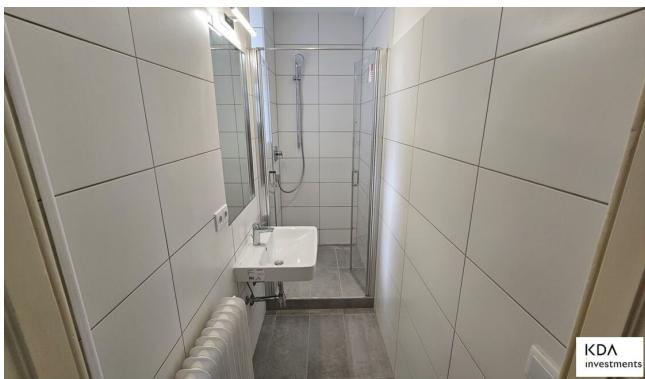
GMG Immobilien Invest GmbH  
Sonnenfelsgasse 11  
1010 Wien

T +43 664 9145938





KDA  
investments



KDA  
investments



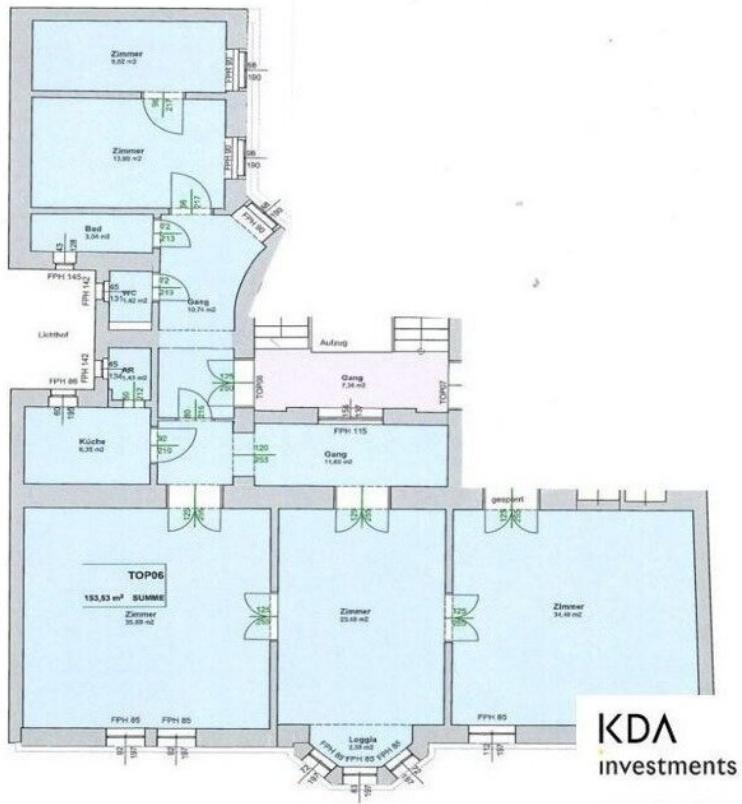
KDA  
investments





KDA  
investments

Lageplan 3.OG 1:100



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund **153 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** im **3. Obergeschoß** eines gepflegten Zinshauses in Wiener Neustadt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **guten Gesamtzustand**. Besonders hervorzuheben sind die **2023 sanierten Sanitärräume (Bad und WC)**, die modernen Wohnkomfort mit dem klassischen Altbauflair verbinden. Die großzügige Raumaufteilung mit hohen Decken und schönen Altbaudetails bietet ein repräsentatives Wohnumbiente und viel Platz für individuelle Gestaltung.

Die Liegenschaft ist **barrierefrei** und verfügt über einen **Lift**.

Im zur Fußgängerzone ausgerichteten Teil des Objekts sind drei helle Räumlichkeiten zwischen ca. 23 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup> mit ostseitiger Ausrichtung, wobei das mittlere Zimmer durch einen charakteristischen Erker geprägt ist. Weiters stehen zwei hofseitig gelegene Räume mit jeweils ca. 10 bis 14 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Zimmer haben einen schönen Fischgrätenparkett.

In der Wohnung gibt es eine **möblierte Einbauküche inkl. Elektrogeräten**.

Last, but not least, erreicht man über den großzügigen Flur ein Badezimmer mit Dusche und Einzelwaschbecken sowie eine separate Toilette. **Beide Nassräume verfügen ebenso über ein Fenster Richtung Lichthof**.

Die **Etagenheizung erfolgt über eine servicierte Gastherme**, welche sich im zur Küche angrenzenden, praktischen Abstellraum befindet, via Radiatoren und wird diese - ebenso wie der Strom - mittels eigenem Zähler sowie nach Verbrauch abgerechnet.

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich. Die Fotos wurden vor der Vermietung aufgenommen.

Das Haus wird derzeit parifiziert und es wird Wohnungseigentum begründet.

Die Kauvertragserrichtung ist an die Kanzlei WIENEROTER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5% zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

## **Key Facts:**

Nutzfläche: 153,53 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

WC: 1

Keller: 1

Abstellräume: 1

Etage: barrierefrei mit Lift

Baujahr: 1900

Bauart: Altbau

Hauszustand: gepflegt

Letzte Sanierung: 2023

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <50m

Klinik <900m

Krankenhaus <575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <650m  
Höhere Schule <250m  
Universität <3.025m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.475m

**Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <100m  
Post <625m  
Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <125m  
Autobahnanschluss <2.200m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap