

## **Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in Wiener Neustadt – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 1991/44**

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting  
Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 977,46 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 750,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 888,60 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 131,60 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 88,86 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Regensburger**

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.  
Liebermannstraße F04 302





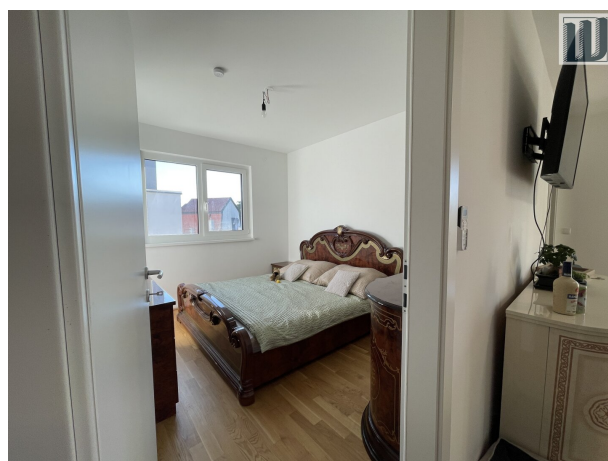


















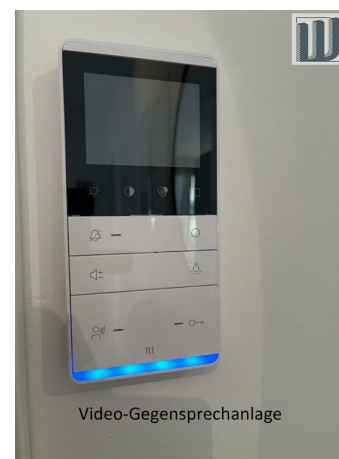
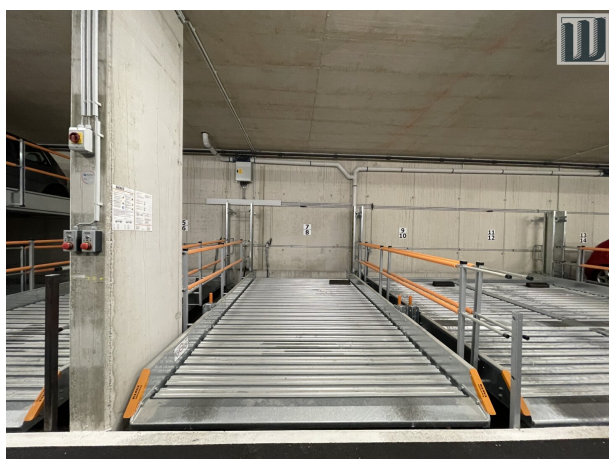








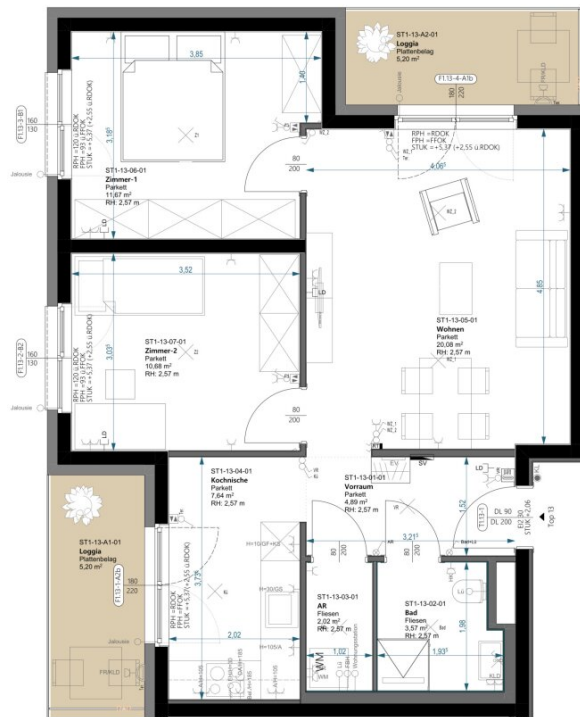






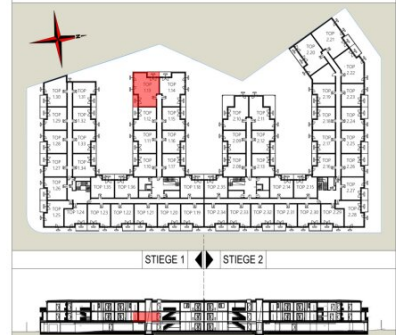


# FLIEGERGASSE 2700 WIENER NEUSTADT



## Top 13

|                  |          |
|------------------|----------|
| 1. OBERGESCHOSS  | Stiege 1 |
| ZIMMER           | 3        |
| LOGGIA           | 10,40 m² |
| TERRASSE/ BALKON | -        |
| PARKPLATZ        | Optional |
| RAUMHÖHE         | 2,57m    |
| WOHNNUTZFLÄCHE   | 70,95 m² |





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wiener Neustadt! Diese exquisite Etagenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 71 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und gemütlichem Wohnambiente.

Für eine attraktive Miete erwartet Sie eine neuwertige Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Mit drei hellen und freundlichen Zimmern haben Sie genügend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass sich jeder Bereich harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung sind die 2 einladenden Loggien, die Ihnen einen wunderschönen Ausblick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Natur genießen. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre hochwertigen Materialien. Fliesen und Parkett verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Ein Personenaufzug sorgt für den zusätzlichen Komfort, den Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wünschen.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Garage, die Ihnen einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Lage der Wohnung ist ideal. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen und Supermärkte, die Ihren Alltag erleichtern.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof macht es Ihnen leicht, die Umgebung zu erkunden oder bequem in die Hauptstadt Wien zu gelangen.

**Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem Apartment und Sie werden von uns zu möglichen Besichtigungsterminen eingeladen, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen!**

**WICHTIG: Ein Garagenstellplatz um € 90,07 muss mit gemietet werden!**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung in Wiener Neustadt ist der perfekte Ort, um sich zuhause zu fühlen. Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap