

**Seltene Gelegenheit: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit 39 m²
Grünfläche in Top-Lage!**



Objektnummer: 288400

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymelsdorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,71 m ²
Nutzfläche:	43,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	39,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	775,00 €
Kaltmiete (netto)	575,49 €
Kaltmiete	704,54 €
Betriebskosten:	129,05 €
USt.:	70,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

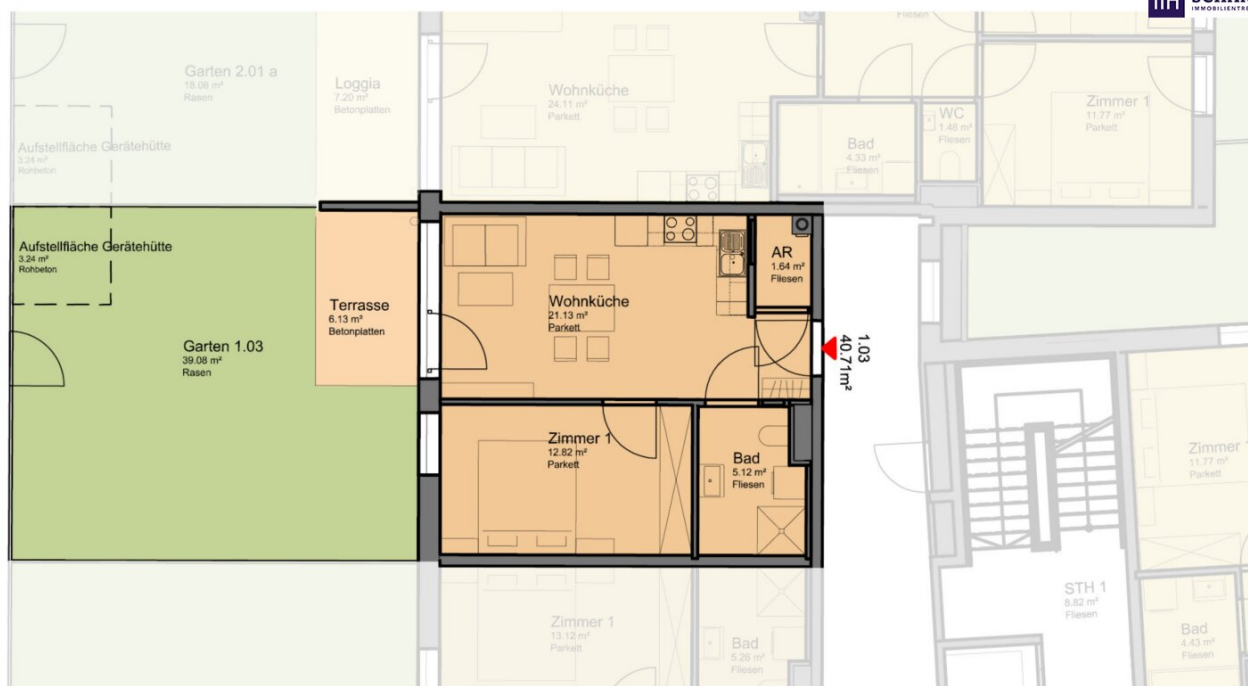
Ihr Ansprechpartner











GYMELSDORFER GASSE 50 | 2700 WR. NEUSTADT

ERDGESCHOSS

→NORDEN



Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten! 2-Zimmer-Traum mit Terrasse & Grünfläche in der Gymselfdorfergasse 50 – Jetzt besichtigen!

Hier beginnt Wohlfühlen im Grünen!

Diese charmante **2-Zimmer-Gartenwohnung** in der **Gymselfdorfergasse 50, Stiege 1 Top 3** bietet auf rund **40,71 m² Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt – inklusive einer **Terrasse mit ca. 6,13 m²** und einem **eigenen Garten mit ca. 39,08 m²**.

Genießen Sie sonnige Nachmittage im Freien, Frühstück auf der Terrasse oder einfach das Gefühl, Ihren ganz persönlichen Rückzugsort mitten in Wiener Neustadt zu haben.

Die Wohnung ist modern, kompakt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, steht aber **ab 01.11.2025** zur Verfügung.

Vorab-Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – schnell sein lohnt sich!

? Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 40,71 m²
- **Terrasse:** ca. 6,13 m²
- **Garten:** ca. 39,08 m² – Süd-Ausrichtung & direkt vom Wohnbereich begehbar
- **Zimmer:** 2 – praktische Aufteilung mit heller Wohnküche
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Abstellraum** in der Wohnung
- **Fußbodenheizung & Außenrollläden**
- **Kellerabteil inklusive**
- **Kinderspielplätze** in der Anlage

- **Optionale Stellplätze:**

- Freier Stellplatz: € 48,– inkl. BK
- Tiefgaragenplatz: € 72,– inkl. BK

? **Kostenübersicht:**

- **Miete inkl. Betriebskosten & USt.: € 775,00**
- **Kauti**on: 3 Bruttomonatsmieten
- **Vermietung:** befristet auf 10 Jahre
- **Energiebedarf:** HWB 28,32 kWh/m²a – Klasse B

(Heizung, Warmwasser & Strom nicht inkludiert.)

Diese Wohnung ist ein echtes **Wohlfühl-Zuhause mit großem Balkon** – kompakt, modern und perfekt für Singles oder Paare.

? +43 660 1992022

? dejan.ljepoja@yahoo.com

Schnell anfragen – Wohnungen in dieser Anlage sind immer rasch vergeben!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m
Höhere Schule <1.250m
Universität <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.250m
Post <1.250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap