

**„Sonnig, modern & perfekt geschnitten – 2-Zimmer mit
Balkon im 3. OG!**



Objektnummer: 288391

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymelsdorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,68 m ²
Nutzfläche:	46,56 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,32 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	685,01 €
Kaltmiete (netto)	493,77 €
Kaltmiete	622,73 €
Betriebskosten:	128,96 €
USt.:	62,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

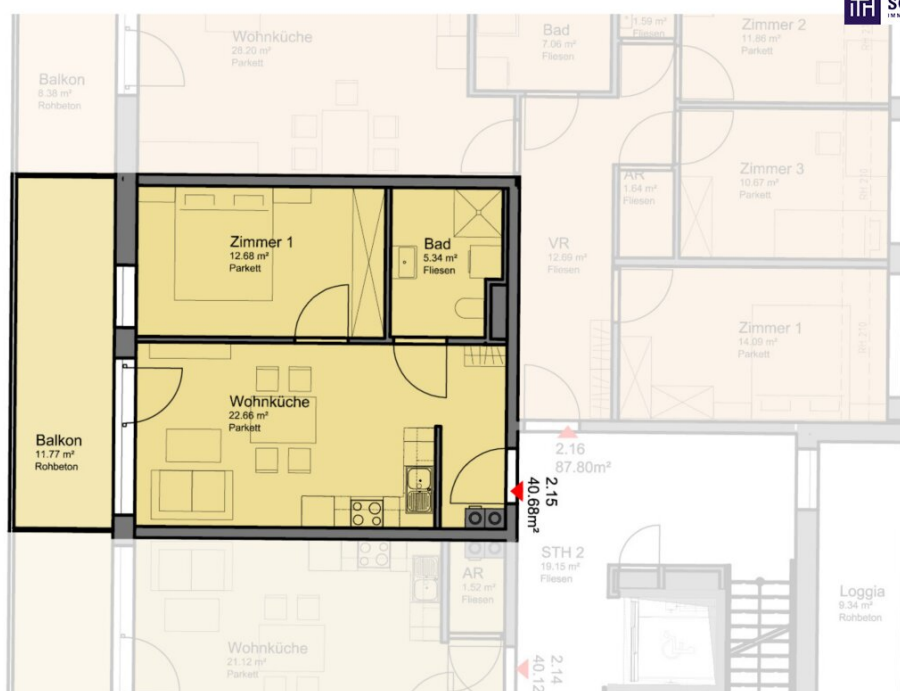


Dejan Ljepoja, MBA









GYMELSDORFER GASSE 50 | 2700 WR. NEUSTADT

OBERGESCHOSS 3

→NORDEN



Objektbeschreibung

WOHLFÜHLEN IN WN – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon!

Hier muss man sich **einfach wohlfühlen!**

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** mit rund **40,68 m² Wohnfläche** und einem **großzügigen 11,77 m² Balkon** befindet sich im **3. Stock** einer gepflegten Wohnhausanlage in der **Gymseldorfergasse 50**, Wiener Neustadt.

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. 40,68 m²
- **Balkon:** ca. 11,77 m²
- **Stockwerk:** 3. OG (mit Lift)
- **Zimmer:** 2 – optimal geschnittene Raumaufteilung
- **Bad mit Badewanne** und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Abstellraum** in der Wohnung
- **Fußbodenheizung**
- **Außenrollläden**
- **Kellerabteil**
- **Moderne Wohnhausanlage** mit zwei Kinderspielplätzen
- **Stellplatzmöglichkeiten:**
 - Freier Stellplatz: € 48,– inkl. BK

- Tiefgaragenplatz: € 72,– inkl. BK
- (jeweils zzgl. Kaution und einmaliger Provision)

Kostenübersicht:

- **Miete inkl. Betriebskosten & USt.: € 685,00**
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Vermietung:** befristet auf 10 Jahre
- **Energiebedarf:** HWB 28,32 kWh/m²a – Klasse B

(Energiekosten wie Heizung, Warmwasser & Strom sind 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!

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

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