

Modern, hell & mit Terrasse – 2-Zimmer-Highlight in der Gymseldorfergasse 48A



Objektnummer: 288392

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gymelsdorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,58 m ²
Nutzfläche:	51,12 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	695,00 €
Kaltmiete (netto)	487,33 €
Kaltmiete	631,82 €
Betriebskosten:	144,49 €
USt.:	63,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dejan Ljepoja, MBA

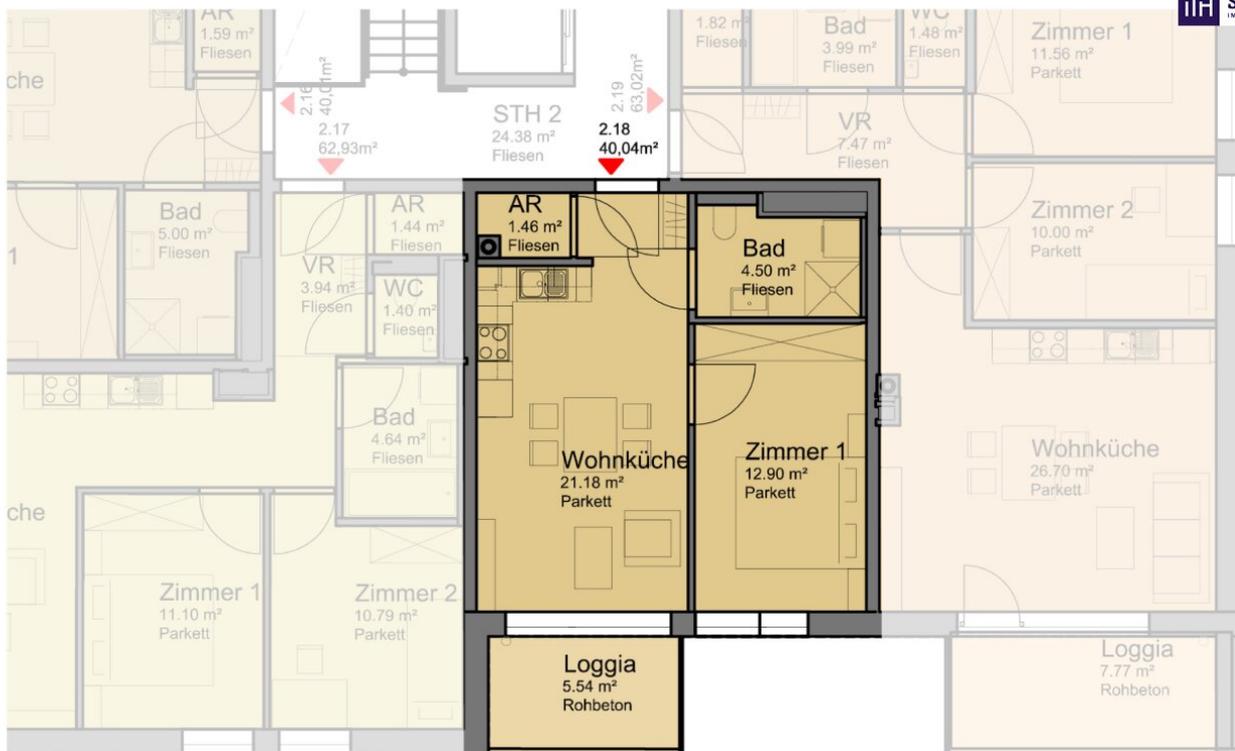












GYMELSDORFER GASSE 48A/STIEGE 2 | 2700 WR. NEUSTADT

OBERGESCHOSS 2

→NORDEN



Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in der Gymseldorfergasse 48A – Jetzt vormerken & besichtigen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Wiener Neustadt!**

Diese moderne **2-Zimmer-Wohnung** mit rund **45,58 m² Wohnfläche** und einer gemütlichen **Terrasse mit ca. 5,54 m²** bietet alles, was man zum Wohlfühlen braucht.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** einer gepflegten Anlage in der **Gymseldorfergasse 48A** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, viel Licht und eine ruhige Lage.

Aktuell ist die Wohnung 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. 45,58 m²
- **Terrasse:** ca. 5,54 m² – perfekt für entspannte Abende
- **Stockwerk:** 2. OG (mit Lift)
- **Zimmer:** 2 – helle, gut geschnittene Räume
- **Badezimmer mit Badewanne** und 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.: € 695,00**
- **Kaution:** 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 <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.250m

Post <1.250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap