

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in  
Wiener Neustadt – nur 746 €!**



**Objektnummer: 1991/48**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 41,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 746,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 593,80 €                         |
| Kaltmiete                     | 671,02 €                         |
| Betriebskosten:               | 73,32 €                          |
| USt.:                         | 74,98 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Regensburger**

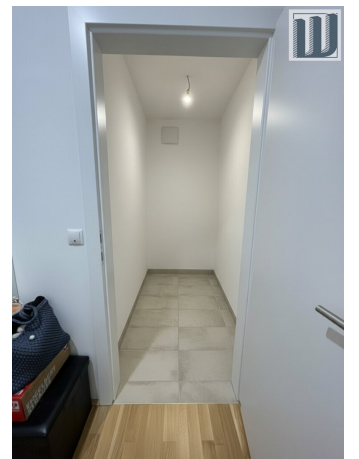
Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.



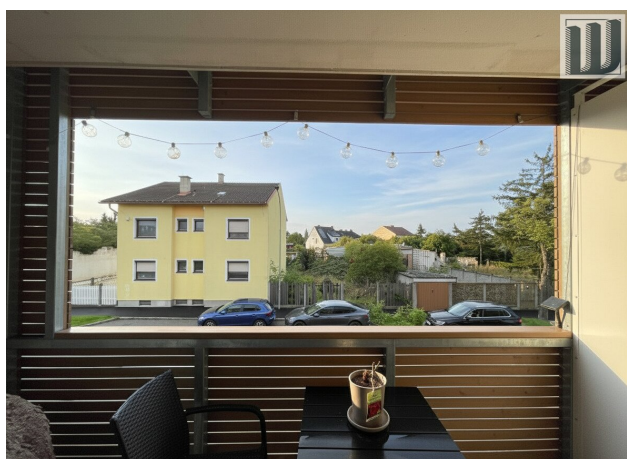








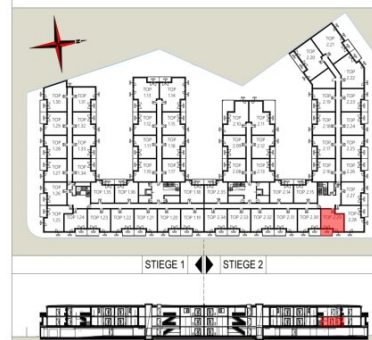
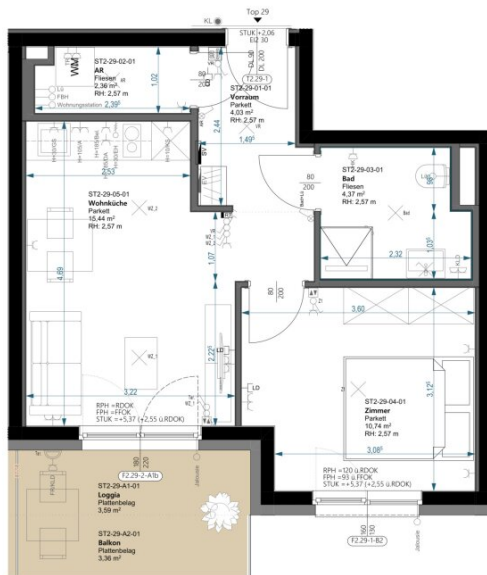








|                  | Top 29   |
|------------------|----------|
| 1. OBERGESCHOSS  | Stiege 2 |
| ZIMMER           | 2        |
| LOGGIA           | 3,59 m²  |
| TERRASSE/ BALKON | 3,36 m²  |
| PARKPLATZ        | Optional |
| RAUMHÖHE         | 2,57m    |
| WOHNNUTZFLÄCHE   | 40,53 m² |





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wiener Neustadt! Diese neuwertige Etagenwohnung in der ersten Etage bietet Ihnen auf 41 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit einer monatlichen Miete von nur 746,00 € erwartet Sie ein modernes Wohngefühl in einer der aufstrebendsten Regionen Niederösterreichs.

Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen zwei helle und einladende Zimmer bietet. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Stil legen. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt für ein angenehmes Wohnklima und die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch einen atemberaubenden Fernblick über die Umgebung. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Ostbalkon oder -terrasse, wo Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen einfangen können.

Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten ausleben und gleichzeitig mit Freunden und Familie Zeit verbringen.

Die Barrierefreiheit der Wohnung wird durch den Personenaufzug unterstützt, was den Zugang besonders komfortabel gestaltet. Zur Wohnung gehört auch eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher unterbringt.

Die Lage ist hervorragend: Mit einer optimalen Verkehrsanbindung durch die nahegelegene Busstation sind Sie sowohl urban als auch ländlich bestens angebunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen und Supermärkte, die Ihnen den Alltag erleichtern und für ein hohes Maß an Lebensqualität sorgen.

Diese Etagenwohnung in Wiener Neustadt ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Platz, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Zögern Sie nicht, sich diesen Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

**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!**

**Da wir mehrere Wohnungen in diesem Komplex anbieten und oft die Frage nach Doppelbesichtigungen kommt: das ist leider nicht möglich, weil alle Wohnungen noch Mieter beherbergen und die jeweiligen Besichtigungstermine mit den aktuellen Mietern abgestimmt wurden.**

**Sehen Sie sich auch gerne den 360-Grad Rundgang an. Dieser ist zwar nicht von exakt dieser Wohnung, aber von einer mit ähnlichem Grundriss und hilft zur Orientierung.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und der Annehmlichkeiten dieser Immobilie überzeugen!

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 <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 <1.500m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap