

**Tolle 2 Zimmer Wohnung mit Altbaufair in ruhiger
Zentrums Lage von Wiener Neustadt - zum Sanieren !**



Objektnummer: 1111

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset
Management GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,17 m ²
Nutzfläche:	64,17 m ²
Gesamtfläche:	64,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	124,50 €
USt.:	12,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

GMG Immobilien Invest GmbH
Sonnenfelsgasse 11
1010 Wien

T +43 664 9145938

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

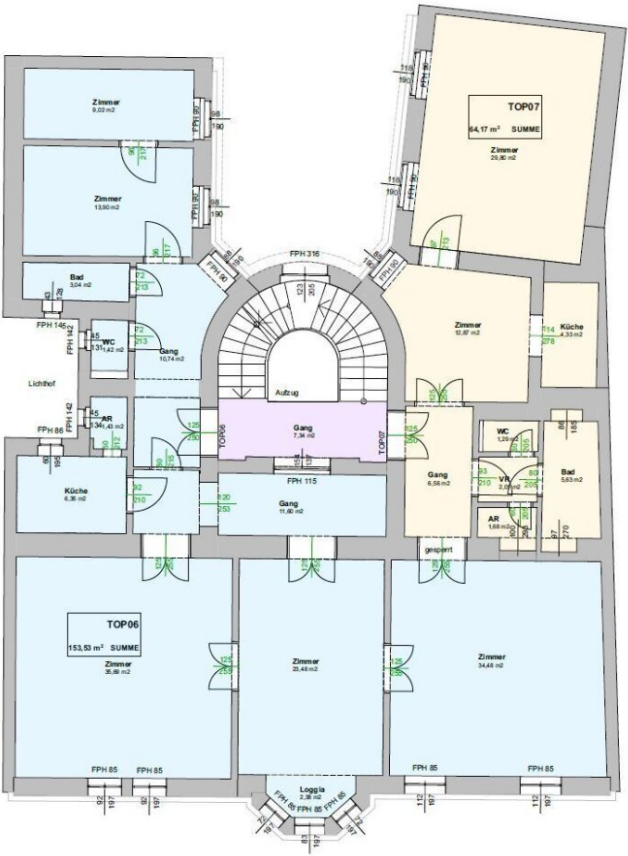








Lageplan 3.OG 1:100



Element ID	Raumname	Fläche	Eigene Einheiten Zuordnung
3.OG			
	Gang	7,34	3.OG
		7,34 m²	
TOP06			
	Zimmer	9,02	TOP06
	Zimmer	13,90	TOP06
	Zimmer	23,48	TOP06
	Zimmer	34,48	TOP06
	Zimmer	35,69	TOP06
	WC	1,42	TOP06
	Loggia	2,38	TOP06
	Küche	6,35	TOP06
	Gang	10,74	TOP06
	Gang	11,60	TOP06
	Bad	3,04	TOP06
	AR	1,43	TOP06
		153,53 m²	
TOP07			
	Zimmer	12,87	TOP07
	Zimmer	29,80	TOP07
	WC	1,29	TOP07
	VR	2,01	TOP07
	Küche	4,33	TOP07
	Gang	6,56	TOP07
	Bad	5,63	TOP07
	AR	1,68	TOP07
		64,17 m²	
		225,04 m²	

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund **64 m² Wohnnutzfläche** im **3. Obergeschoß** eines gepflegten Zinshauses in Wiener Neustadt. Das Haus beeindruckt durch seinen klassischen **Altbau-Charme**.

Die Wohnung überzeugt durch eine **funktionale Raumaufteilung** mit hellen Räumen und hohen Decken. Sie eignet sich ideal sowohl für **Eigennutzer**, die ein stilvolles Zuhause in zentraler Lage suchen, als auch für **Investoren**, die ein **solides, wertbeständiges Anlageobjekt** erwerben möchten.

Die Liegenschaft ist **barrierefrei** und verfügt über einen **Lift**.

In der Wohnung gibt es eine **möblierte Einbauküche inkl. Elektrogeräten**.

Die **Beheizung** erfolgt mittels **Gastherme über Radiatoren**. Sowohl **Heizung als auch Strom** werden über **eigene Zähler** erfasst und **verbrauchsabhängig abgerechnet**.

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

Das Haus wird derzeit parifiziert und es wird Wohnungseigentum begründet.

Die Kauvertragsserrichtung ist an die Kanzlei WIENEROITER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5% zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

Key Facts:

- ca. 64 m² Wohnfläche
- 2 großzügige, helle Zimmer
- Innenhofseitige Ruhelage – nicht straßenseitig
- Repräsentativer Altbau mit gepflegter Fassade
- Eigene Gastherme, verbrauchsabhängige Abrechnung
- Attraktiv für Anleger oder Eigennutzer

- Etage: barrierefrei mit Lift
- Baujahr: 1900

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <50m
Klinik <900m
Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <650m
Höhere Schule <250m
Universität <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <100m
Geldautomat <100m
Post <625m
Polizei <175m

Verkehr

Bus <125m
Autobahnanschluss <2.200m
Bahnhof <750m

Flughafen <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap