

**Tolle 2 Zimmer Wohnung mit Altbauflair in ruhiger Zentrumslage 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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,17 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	64,17 m <sup>2</sup>
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.



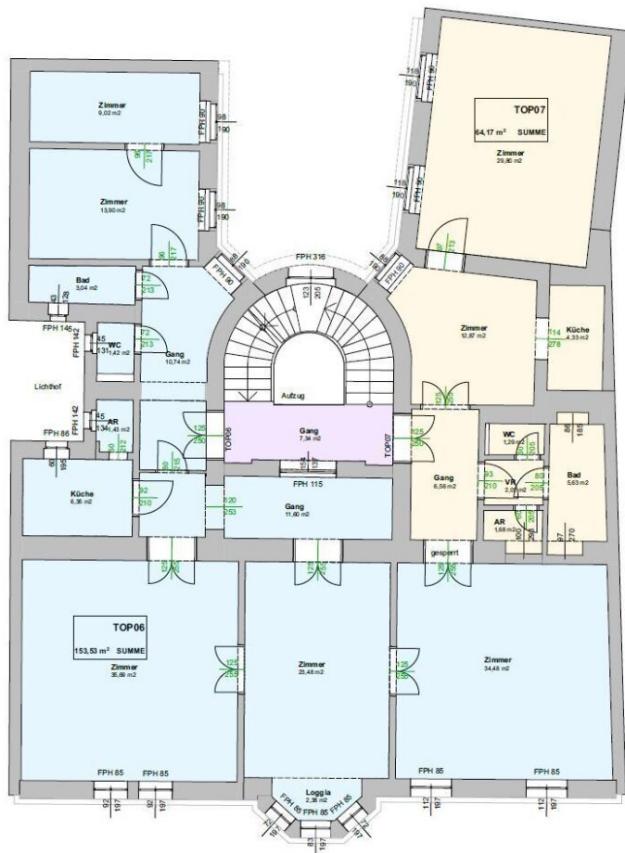






Lageplan 3.OG 1:100

0 0,5 1 2 3 4 5m



Element ID	Raumname	Fläche	Eigene Erhöhungen Zuordnung
3.OG	Gang	7,34	3.OG
		7,34 m <sup>2</sup>	
<b>TOP06</b>			
	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
		<b>153,53 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOP07</b>			
	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
		<b>64,17 m<sup>2</sup></b>	
		<b>225,04 m<sup>2</sup></b>	

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund **64 m<sup>2</sup> 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 Kauvertragserrichtung ist an die Kanzlei WIENEROTER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5% zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

## Key Facts:

- ca. 64 m<sup>2</sup> 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