

## **ÜBER DEN DÄCHERN INVESTIEREN - stilvolles City-Refugium für Anleger**



**Objektnummer: 7939/2300162227**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 30,53 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 43,31 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,66                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 194.029,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 4.480,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 67,17 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

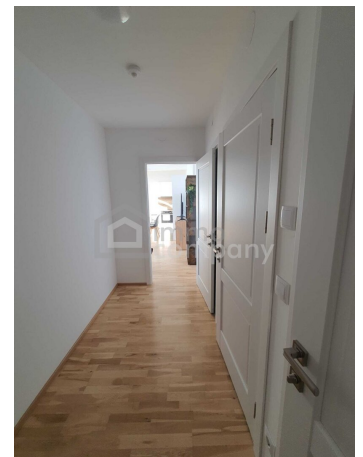
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**SMARTES, MODERNES und GRÜNES ANLEGEN- Hier arbeitet Ihr Geld! Die Wohnung ist bereits vermietet -Sorglos Paket - Komplettbetreuung der Wohnung optional möglich!**

Das Wohnhaus wurde 2018 komplett neu mit einem Architekten-Team gestaltet und 2020 fertiggestellt. Die Wohnungen sind aufgrund der ausgezeichneten Lage und Größe ideal als Starterwohnungen, Single- oder Pärchenwohnungen geeignet. Weiters sind diese mit einer modernen Einbauküche mit Herd, Backofen, Dunstabzug und Waschbecken ausgestattet. Die Badezimmer sind mit Waschbecken, Wellnesswanne, welche sich als Dusche und Wanne eignen und einen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Bereiche sind mit

Fussbodenheizung, Holzböden, teilweise mit Klimaanlage, die Nassräumen mit Fliesen ausgestattet. Das Design ist modern und zeitlos. Die Kellerabteile befinden sich auf der gleichen Ebene wie die Wohneinheiten. Somit ist ein bequemer Zugang gewährleistet. Alle

Wohneinheiten, Büros und Parkplätze sind bereits parifiziert. Bei Bedarf kann der jetzige Besitzer die komplette Betreuung und Hausverwaltung übernehmen (sorglos und ohne Arbeit investieren).

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus und liegt im Dachgeschoss. Es handelt sich um eine gut geschnittene Wohnung, ideal für Singles oder Paare. Sie finden auf rund 30,53m<sup>2</sup> einen Vorraum, ein großes Zimmer mit Wohn,- Küchen- und Schlafbereich, ein Badezimmer mit Wanne und WC, sowie die großzügige Terrasse mit rund 26m<sup>2</sup>. Die Küche ist bereits ausgestattet. Im Badezimmer finden Sie eine Badewanne. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Optional kann ein Parkplatz in der Tiefgarage zu der Wohnung gesondert gekauft werden. Der Kaufpreis liegt hier bei € 15.000,-.

### Hier einige Highlights

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme in den Wohnungen - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden

- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge
- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis für Mieter
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Fitnessraum - **kostenlos** für Mieter/Besitzer
- Sauna und Wellnessbereich - gegen Gebühr
- Spielplatz
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,- Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

### **Hier die Fakten zum Wohngebäude**

8.257m<sup>2</sup> Fläche

11.400m<sup>2</sup> Nettobaufläche

4.437m<sup>2</sup> Wohnfläche - 92 Wohnungen von 1 bis 3 Zimmer (größtenteils mit Loggia oder Terrasse)

1.785m<sup>2</sup> Bürofläche - 10 Büros von 34 bis 516m<sup>2</sup>

4.000m<sup>2</sup> Parkplätze - 90 Parkplätze im Aussenbereich, 81 Parkplätze in der Tiefgarage

**Es stehen hier noch weitere Wohnungen zur Verfügung: fürs Große und fürs kleine Geld  
- Sie entscheiden Ihre Investition nach dem eigenen Budget!**

Die Infrastruktur in Wiener Neustadt ist ausgezeichnet. Der Hauptplatz und das Zentrum sind in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit den vielen Nahversorgern, Banken, Behörden, Schulen aller Schultypen, Gastronomie, Bus, Einkaufszentren, ... bietet Wiener Neustadt alles, was Sie für Ihr Leben benötigen. Der FH Campus mit 37 Studiengängen und das Landeskrankenhaus sind in rund 20 Minuten erreichbar. Der 180 Hektar großen Akademiestadion ist das größte Naherholungsgebiet von Wiener Neustadt mit Möglichkeiten zum , erholen, Spaziergehen, Laufen, Radfahren und Reiten. Weiters hat die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Wien ist in 40 Minuten über die A2 und in 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in rund 120 Gehminuten.

**Ich freue mich, wenn Sie eine Besichtigung vor Ort wünschen. Schreiben Sie mir gleich eine eMail oder rufen Sie mich an.**

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

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**