

## **3-Zimmer-Wohnung am Hauptplatz Wr. Neustadt (Fußgängerzone)**



**Objektnummer: 5237/1285**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,03 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 40,44 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,81                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 950,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 728,24 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 863,64 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 135,40 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 86,36 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



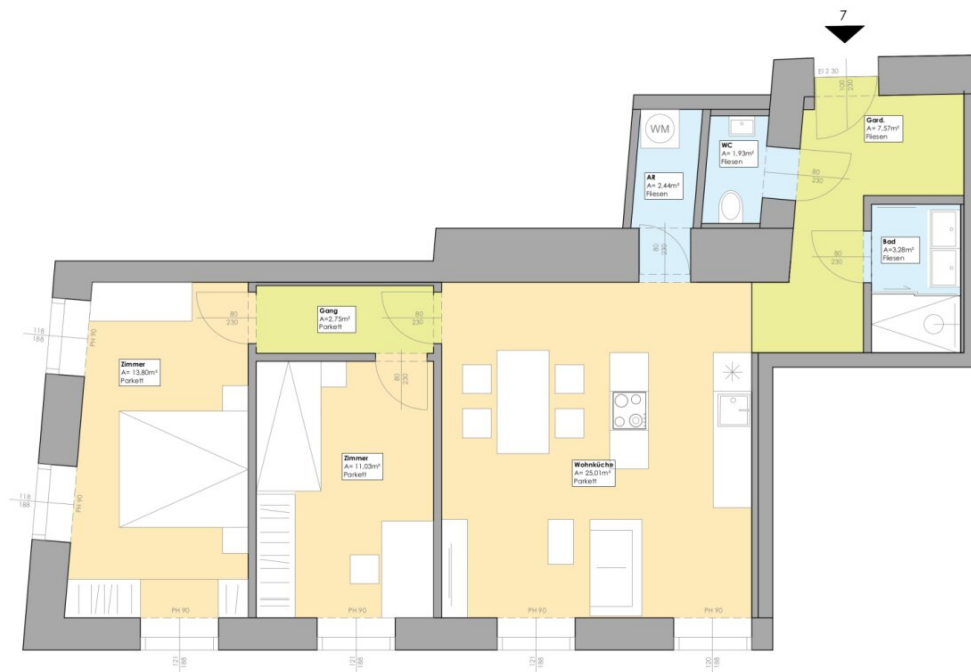
**MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2  
1130 Wien





2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 29, 2.OG  
1:50



## TOP 7

GESAMTFLÄCHE

75,03m<sup>2</sup>

Wohnfläche

75,03m<sup>2</sup>

### Flächenaufstellung

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Garderobe   | 7,57m <sup>2</sup>  |
| Gang        | 9,57m <sup>2</sup>  |
| Bad         | 3,28m <sup>2</sup>  |
| WC          | 1,93m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum | 2,44m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche   | 25,01m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1    | 11,03m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2    | 13,80m <sup>2</sup> |

### Systemschnitt



### Lage im Objekt



STEININGER





## Objektbeschreibung

Diese umfangreich sanierte 3-Zimmer-Wohnung mitten am Hauptplatz von Wiener Neustadt gelangt zur Vermietung. Durch die zentrale Lage eignet sich die Wohnung ideal für junge Pärchen oder auch für Wohngemeinschaften.

Über die Garderobe gelangt man zentral in die Sanitärbereiche und die großzügige Wohnküche. Angrenzend an die Wohnküche befindet sich der Abstellraum und der Gang zu den beiden Schlafräumen. Die Wohnung ist mit einem Waschmaschinenanschluss und einer Klimaanlage ausgestattet.

### **Zum Objekt:**

Diese exklusive Immobilie ist im Jahr 2021 umfassend umgebaut und erweitert worden, um den Anforderungen eines modernen Gebäudes zu entsprechen. Die Wohnräume zeichnen sich aus durch:

- hochwertiges Parkett in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- HAKA-Küchen
- bodengleiche Duschen mit Ablaufrinne
- Aufzug
- Fenster mit ESG Thermoverglasung
- Türen mit 2,30m Höhe und stumpf einschlagend
- Glasfaser A1 und Magenta Anschluss, zentrale SAT-Anlage

- Heizung über Fernwärme mit Wohnungsstationen und eigenem Funkzähler - Vertrag direkt zwischen Mieter und EVN
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- zentrale Sperranlage
- Zentrale Entsalzungsanlage für Wasser
- Klimaanlage in den DG-Wohnungen

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer
- WC
- Wohnküche
- 2 Schlafzimmer

#### **Lage:**

In die gute Infrastruktur der exklusiven Wohngegend Wiener Neustadt, Hauptplatz eingebettet, finden sich in Gehweite Nahversorger (BILLA), Restaurants, Bäckerei, Apotheken und Ärzte sowie Schulen. Der Akademiestadion ist leicht zu Fuß zu erreichen und bietet Erholung und Grünruhelage. Wenige Meter vor dem Objekt befindet sich der Marienmarkt, der mit



regionalen Marktständen und kleinen Lokalen lockt.

Direkt am Hauptplatz befindet sich eine Bushaltestelle, mit der die direkte Verbindung mit ganz Wiener Neustadt gewährleistet wird. Die Wohnungen sind entweder mit dem Bus oder zu Fuß in 10 Minuten vom Bahnhof zu erreichen.

### **PROVISIONSFREI für den Mieter.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap