RAUMGEFÜHL TRIFFT WOHNKOMFORT



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300162329

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1981
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	287.000,00 €
Betriebskosten:	244,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

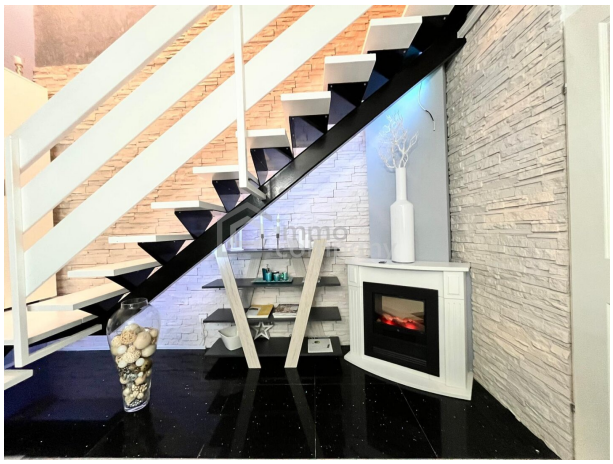


Birgit Pinczker

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

H +43 664 8410792
















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.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

MODERNE MAISONETTE MIT URBANEM WOHNGEFÜHL

Stylisch. Großzügig. Besonders.

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet modernes Design mit einem urbanen Wohngefühl. Zwei Loggien, eine durchdachte Raumaufteilung und stilvolle Details machen diese Wohnung zu einem Zuhause mit besonderem Charakter.

BESONDERE VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Moderne, stilvolle Ausstattung
- Wohnen auf zwei Ebenen
- Zwei Loggien
- Großzügiger Wohnbereich
- Elektrischer Kamin mit indirekter Beleuchtung
- Hochglanzlaminat im Wohnbereich
- Küche auf der unteren Wohnebene
- Schlafzimmer, Kinderzimmer und Schrankraum
- Elektrik 2013 vollständig erneuert
- Vollwärmeschutz und erneuerte Fenster

- Sehr guter **HWB 64 – Energieklasse C**

- **Zentrumsnahe Lage in Wiener Neustadt**

- Wohnbauförderung von ca. **€ 15.000,- bereits im Kaufpreis enthalten**

INTERESSANT AUCH BEI DEN LAUFENDEN KOSTEN

Die aktuelle monatliche Gesamtbelastung inklusive Verwaltung, Rücklage, Betriebskosten, Garagen- und Liftbeitrag sowie Wohnbauförderung beträgt **€ 629,52.**

Ab **2027 ist mit einer Reduktion der Betriebskosten um ca. € 150,- bis € 180,- monatlich zu rechnen**, da zwei Hausmeister in Pension gehen und die bisher von ihnen durchgeführten Arbeiten künftig ausgelagert werden.

Damit ergibt sich künftig ein deutlich attraktiveres Kostenbild und eine zusätzliche finanzielle Entlastung für die Eigentümer.

WOHNEN MIT BESONDEREM CHARAKTER

Bereits beim Betreten vermittelt diese Maisonette ein modernes und stilvolles Wohngefühl. Klare Linien, zeitgemäße Materialien und großzügige Räume schaffen ein Zuhause, das gleichermaßen repräsentativ wie gemütlich wirkt.

Die untere Ebene bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Der großzügige Wohnraum wird derzeit als Praxis genutzt und bietet dadurch auch interessante Möglichkeiten für eine zukünftige **Wohn- und Arbeitskombination**. Hochglanzlaminat, der elektrische Kamin mit indirekter Beleuchtung und die durchdachte Gestaltung verleihen dem Raum eine besondere Atmosphäre.

Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein Vorraum sowie ein separates WC ergänzen diese Ebene. Besonders schön: Über den Wohnbereich gelangt man direkt auf die erste Loggia – ein perfekter Platz für den Morgenkaffee, entspannte Stunden oder einen gemütlichen Abend im Freien.

Über die Treppe geht es in die private Wohnebene. Hier erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein eigener Schrankraum, der zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und bietet gleichzeitig **Potenzial für eine individuelle Modernisierung**. Eine zweite Loggia sorgt auch auf dieser Ebene für zusätzlichen Freiraum und macht das Wohnen auf zwei Etagen besonders attraktiv.

RAUMAUFTEILUNG

Untere Ebene

- großzügiger Wohnraum / derzeit Praxis
- Küche
- Vorraum
- separates WC
- Loggia

Obere Ebene

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer mit WC
- Loggia

TECHNIK & AUSSTATTUNG

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und bietet eine solide Basis für komfortables Wohnen.

Die **Elektrik wurde 2013 vollständig erneuert**. Gemeinsam mit dem vorhandenen Vollwärmeschutz und den erneuerten Fenstern ergibt sich ein **HWB von 64, Energieklasse C**.

Ein besonderes Highlight ist der elektrische Kamin mit indirekter Beleuchtung, der dem Wohnbereich auch ohne klassischen Kaminanschluss eine warme und stimmungsvolle Atmosphäre verleiht.

KOSTEN & WOHNBAUFÖRDERUNG

Im Kaufpreis ist eine **Wohnbauförderung in Höhe von ca. € 15.000,-** enthalten. Diese wird monatlich über die Betriebskosten abgerechnet.

Die derzeitige monatliche Gesamtbelastung beträgt **€ 629,52** und beinhaltet:

- Verwaltung
- Rücklage
- Betriebskosten
- Garagen- und Liftbeitrag
- Wohnbauförderung

Wichtig: Ab 2027 wird aufgrund der Pensionierung zweier Hausmeister und der anschließenden Auslagerung der Hausmeisterarbeiten eine Reduktion der Betriebskosten um rund **€ 150,- monatlich** erwartet.

Ein Garagenplatz kann – sofern aktuell verfügbar – über die Hausverwaltung angemietet werden.

ZENTRAL WOHNEN IN WIENER NEUSTADT

Die Wohnung befindet sich in einer **zentralen und urbanen Lage von Wiener Neustadt**. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und teilweise zu Fuß erreichbar.

Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das **Stadtzentrum von Wiener Neustadt** ist fußläufig erreichbar und bietet zahlreiche Geschäfte, Gastronomie sowie kulturelle Angebote.

Für Pendler ist die gute Verkehrsanbindung besonders interessant. Bushaltestellen sowie der **Bahnhof Wiener Neustadt** sind schnell erreichbar und bieten eine komfortable Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Auch Schulen, Kindergärten und die **Fachhochschule Wiener Neustadt** befinden sich in der Stadt. Grünanlagen, Sportmöglichkeiten und die umliegenden Naherholungsgebiete runden die attraktive Wohnlage ab.

Hier treffen **zentrale Lage, kurze Wege und modernes Wohnen** aufeinander – eine Kombination, die diese Maisonette sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant macht.

IHR NEUES ZUHAUSE?

Ob als stilvolles Zuhause für Paare oder Familien, als Kombination aus **Wohnen und Arbeiten** oder als interessante Anlage – diese Maisonette bietet viele Möglichkeiten und überzeugt durch ihre besondere Raumaufteilung, die zwei Loggien und die zentrale Lage.

Lernen Sie diese außergewöhnliche Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung kennen und entdecken Sie selbst, welches Potenzial in diesem besonderen Zuhause steckt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap