

**URBAN - MODERN - STYLISCH - Hier beginnt urbanes
Wohnen mit Komfort!**



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
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	307.000,00 €
Betriebskosten:	244,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

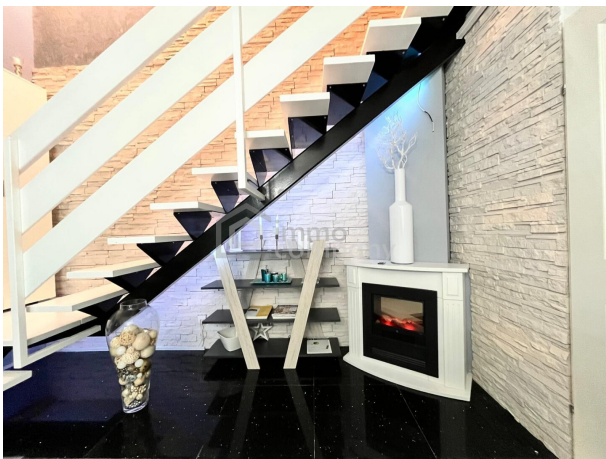
Ihr Ansprechpartner



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**

Wir geben Ihnen
den besten
Zu Hause

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.








Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung mit urbanem Wohngefühl auf zwei Ebenen

Highlights auf einen Blick

- Modern & stylisch eingerichtet
- Urbaner, zentrumsnaher Wohncharakter auf zwei Ebenen
- Elektrischer Kamin mit indirekter Beleuchtung für stimmungsvolles Ambiente
- Zwei Loggien für entspannte Momente im Freien
- Hochglanzlaminat im Wohnbereich
- Elektrik 2013 vollständig erneuert
- Sehr guter HWB: 64, Klasse C

(Vollwärmeschutz & erneuerte Fenster)

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche

Eigentumswohnung vereint modernes Design, klare Linien und urbanen Lifestyle zu einem Wohngefühl, das man sofort spürt. Großzügige Räume, hochwertige Materialien und zwei Loggien schaffen ein elegantes, zeitgemäßes Zuhause mit besonderem Charakter.

Das Herzstück der unteren Ebene bildet der großzügige Wohnraum, der derzeit als Praxis genutzt wird. Hochglanzlaminat, moderne Materialien und ein **elektrischer Kamin mit indirekter Beleuchtung** sorgen für eine angenehme, stilvolle Atmosphäre – ideal sowohl zum Wohnen als auch für repräsentative Zwecke. Die offen und funktional gestaltete Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein separates WC komplettiert diese Ebene. Die Loggia erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für entspannte Auszeiten.

Über den Treppenaufgang gelangt man in die private Wohnebene. Hier stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein eigener Schrankraum zur Verfügung, der für zusätzlichen Komfort und Ordnung sorgt. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet

Potenzial für eine individuelle, moderne Neugestaltung. Eine weitere Loggia lädt auch auf dieser Ebene zu ruhigen Momenten im Freien ein.

Dank der **erneuerten Elektrik**, der hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Maisonette ideal für **Paare, Familien oder für eine kombinierte Wohn- und Arbeitsnutzung**.

Raumaufteilung

Untergeschoss

- Großzügiger Wohnraum (derzeit Praxis)
- Küche
- Vorraum
- WC
- Loggia

Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer
- Loggia

Kosten & Hinweise

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

Die **monatliche Gesamtbelastung** (inkl. Verwaltung, Rücklage, Betriebskosten, Garagen- und Liftbeitrag sowie Wohnbauförderung) beträgt **€ 629,52**

Ein **Garagenplatz** kann – sofern aktuell verfügbar – über die Hausverwaltung angemietet

werden.

Lage & Infrastruktur

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in **Wiener Neustadt** und überzeugt durch ihre **zentrale, urbane Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar und machen diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer wie auch Anleger. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Betriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das **Stadtzentrum von Wiener Neustadt** ist fußläufig erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist sehr gut: Bushaltestellen sowie der **Bahnhof Wiener Neustadt** sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Wien und in die umliegenden Regionen. Auch die **Anbindung an das überregionale Straßennetz** ist optimal. Wiener Neustadt verfügt zudem über ein umfassendes **Bildungsangebot** – von Kindergärten und Schulen bis hin zur **Fachhochschule Wiener Neustadt**. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Grünanlagen sowie Naherholungsgebiete ergänzen die hohe Lebensqualität dieser Stadt.

Diese Lage vereint **urbanes Leben, kurze Wege und hervorragende Infrastruktur** – ideal für alle, die zentrales Wohnen mit Komfort und Flexibilität schätzen.

Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Termin – ich freue mich auf Sie!

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

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

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