

**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

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	307.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

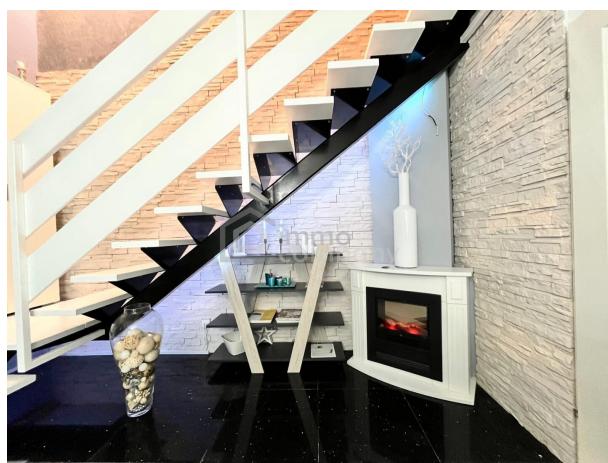
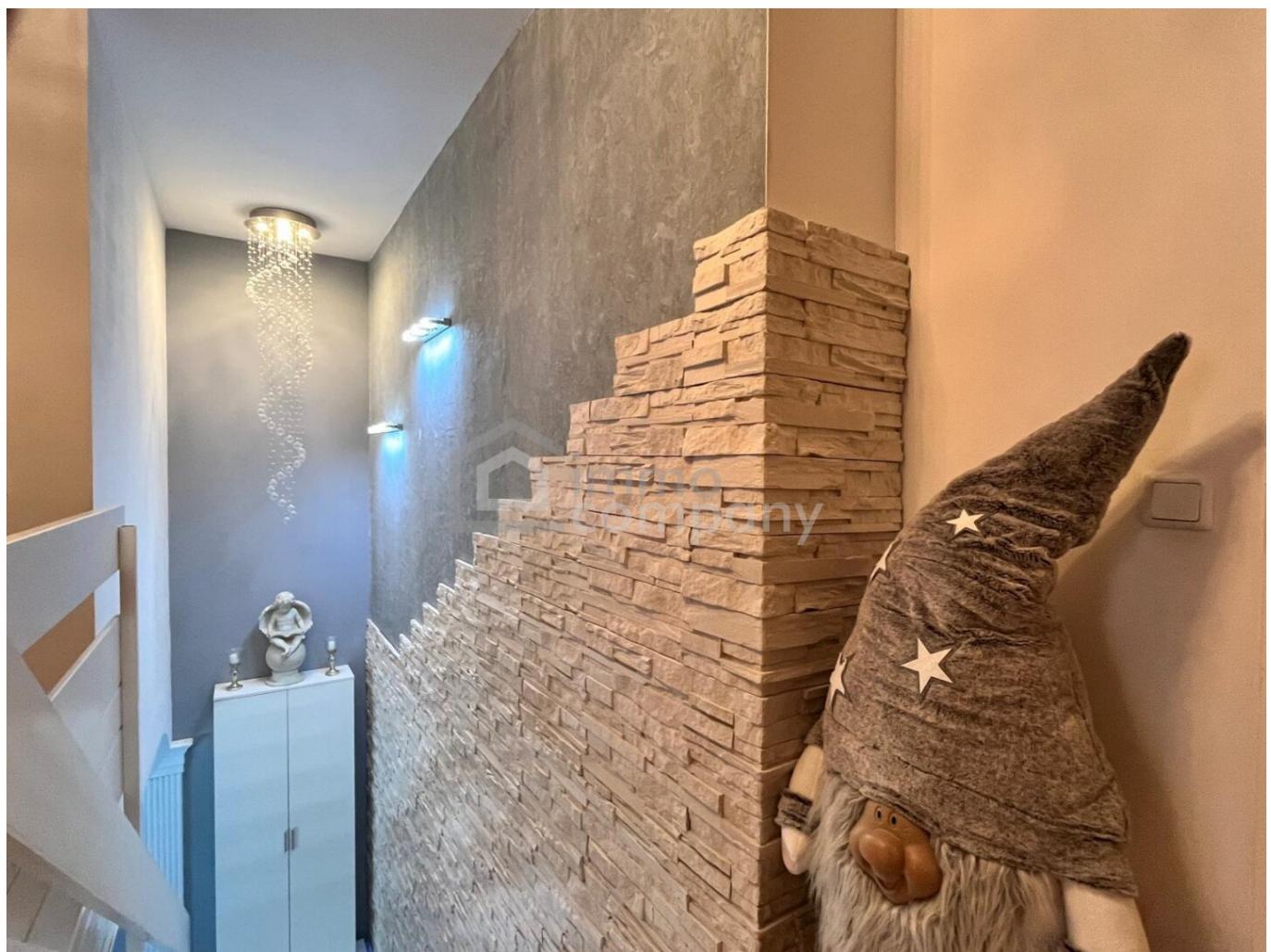
## Ihr Ansprechpartner

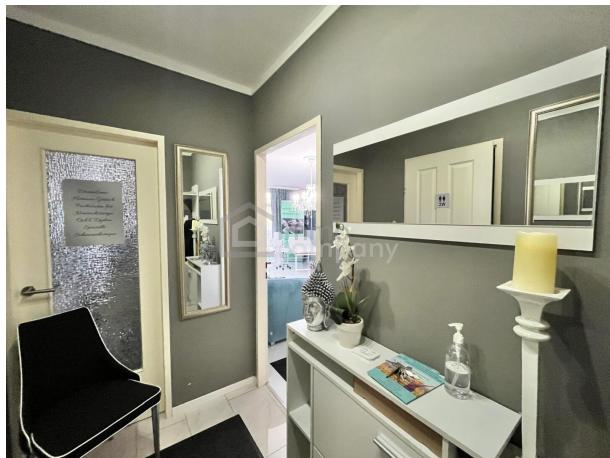


**Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792









**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung 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 Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://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
- Vorräum
- 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