

**NEUWERTIGE IMMOBILIE IN BESTLAGE –
SOFORT-RENDITE UND GROßES BAUGRUNDSTÜCK**



Objektnummer: 4661

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2019
Wohnfläche:	262,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	42,00 m ²
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 / 4
1190 Wien

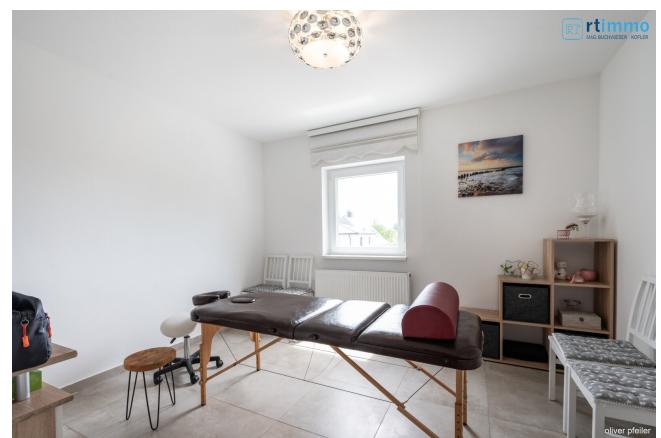
H +43 670 358 45 39

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



oliver pfeiler













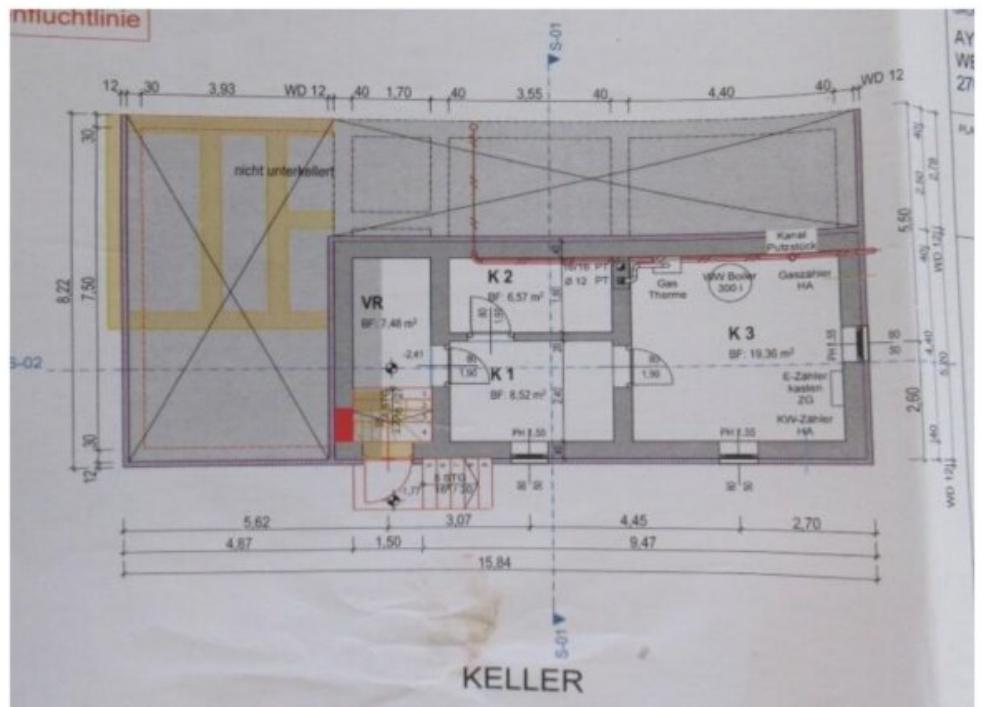












Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine einzigartige Gelegenheit in bester Lage von Wiener Neustadt! Das Einfamilienhaus besteht

aus insgesamt zwei getrennten aber bautechnisch fast gleichen Wohnungen im Erd- sowie Obergeschoß (eine

Wohnung je Stockwerk) mit gesamt ca. 131m² Wohnnutzfläche aufgeteilt auf jeweils drei Zimmer, hellem

Badezimmer, WC getrennt und Küchenbereich. Das Haus wurde in den Jahren 2018-2019 erstellt und ist

dementsprechend auf dem aktuellen Stand der Zeit.

Zusätzlich gibt es noch ein großzügiges, multifunktionales Garagenlager mit ca. 66m² und 2 Parkplätzen. **Optional** können Sie für rund 159.000€ eine zusätzliche, gleich angrenzende Gartenfläche mit ca. **746m²** dazukaufen.

Highlights:

- mehrfachverglaste Schallschutzfenster
- edle großflächige Steinfliesen als Boden
- intelligente Markenküche mit Einbaugeräten
- großzügiges Gartengrundstück
- Photovoltaik für Warmwasserzubereitung

Aufteilung Wohnung A - Erdgeschoss:

- Vorraumbereich
- Küche ca 10,9m²
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss sowie WC
- Zimmer 1 ca. 16,6m²
- Zimmer 2 ca. 21,3m²
- Zimmer 3 ca. 13 m²

Aufteilung Wohnung B - 1.Stock:

- Vorraumbereich
- Küche ca 8,8m²
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken
- WC getrennt mit Handwaschbecken sowie Waschmaschinenanschluss
- Zimmer Elternschlafzimmer ca. 18m²
- zwei Kinder/-Bürozimmer ca. 12,9m² sowie 16,7m²

- mondänes Wohnzimmer ca. 24,3m² mit angegliederten Balkon ca. 8,65m²

Je Wohnung gibt es ein eigenes großes Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlich genutzten Technikraum

Derzeit sind beide Wohnungen mündlich vermietet für jeweils 750€ und 850€. Die Zufahrt befindet sich auf einer noch nicht öffentlichen Zufahrtsstraße im hinteren Trakt.

Für eine zeitnahe Besichtigung benötigen wir bitte Ihre vollständigen Daten bei der Anfrage.

KOSTEN

Kaufpreis: 560.000,00 Euro (optionaler Garten mit 746 m² für rund 159.000€ zusätzlich)

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragsgebühr

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten

3,0% + 20% USt. Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung können bei der Bank weitere Kosten anfallen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap