

# **Helle Dachgeschoßwohnung im Herzen von Wiener Neustadt**



Ausblick Loggia und Wohnzimmer

**Objektnummer: 4918**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,33
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,37 €
<b>USt.:</b>	21,83 €

## Ihr Ansprechpartner

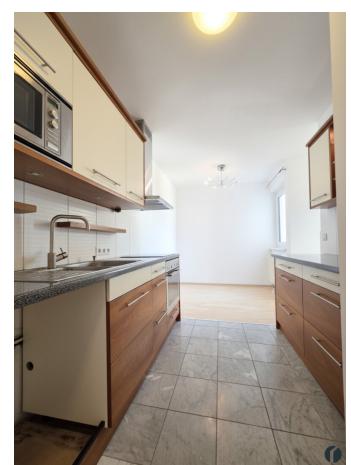


**Karl Popp**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

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







# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Komfort und Lebensqualität

Willkommen in dieser hellen, charmanten Dachgeschoßwohnung **ohne Dachschrägen**, die Ihnen das Gefühl von Großzügigkeit und Freiheit schenkt.

Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig**, frisch ausgemalt und damit ideal für alle, die ohne viel Aufwand in ein neues Kapitel starten möchten.

### Die Highlights im Überblick

- Dachgeschoßwohnung ohne Dachschrägen
- **Loggia** mit schönem Ausblick
- Großer **Garagenabstellplatz** – komfortabel & sicher, ist obligatorisch um € 15.000,- dazu zu erwerben
- Frisch ausgemalt, **sofort bezugsfertig**
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat
- Gasetagenheizung mit neuer Therme – effizient & modern
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Waschküche im Haus
- Zwei Aufzüge – bequem, auch mit Kinderwagen oder Einkaufstaschen
- Fahrradabstellraum – ideal für aktive Bewohner
- Ruhige Siedlungslage nahe dem Zentrum von Wiener Neustadt

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung mit Wohlfühlfaktor sind, die gleichermaßen praktisch wie gemütlich ist, dann sollten Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie sich Stadtleben und behaglicher Rückzug verbinden lassen.

Wir freuen uns auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap