

# **Renovierungsbedürftiges Ein- bzw. Mehrfamilienhaus in Wiener Neustadt – Ihr neues Projekt!**



**Objektnummer: 3123**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengasse 4
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1951
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	74,26 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	30,00 €
Provisionsangabe:	

11.520,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



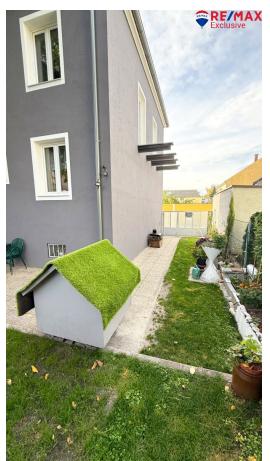
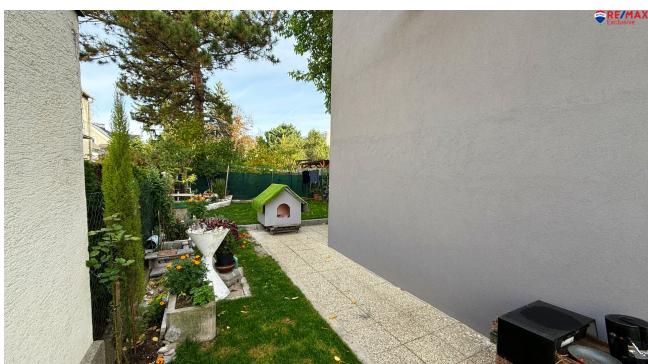
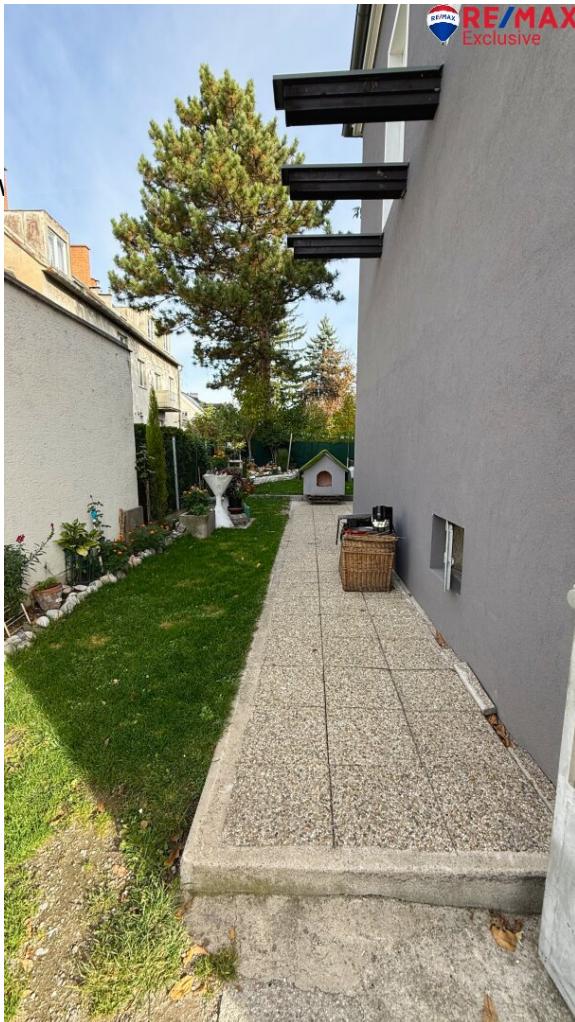
**Michael Brugger**

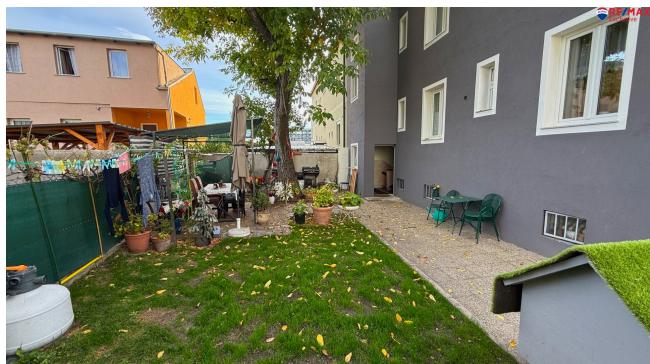
RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81  
H +43 650 421 63 62

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

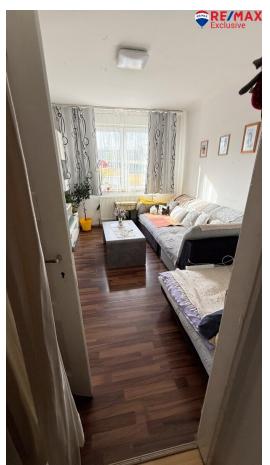
gungstermin zur



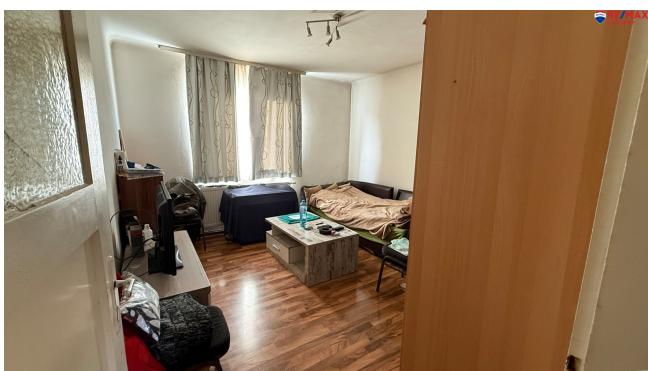
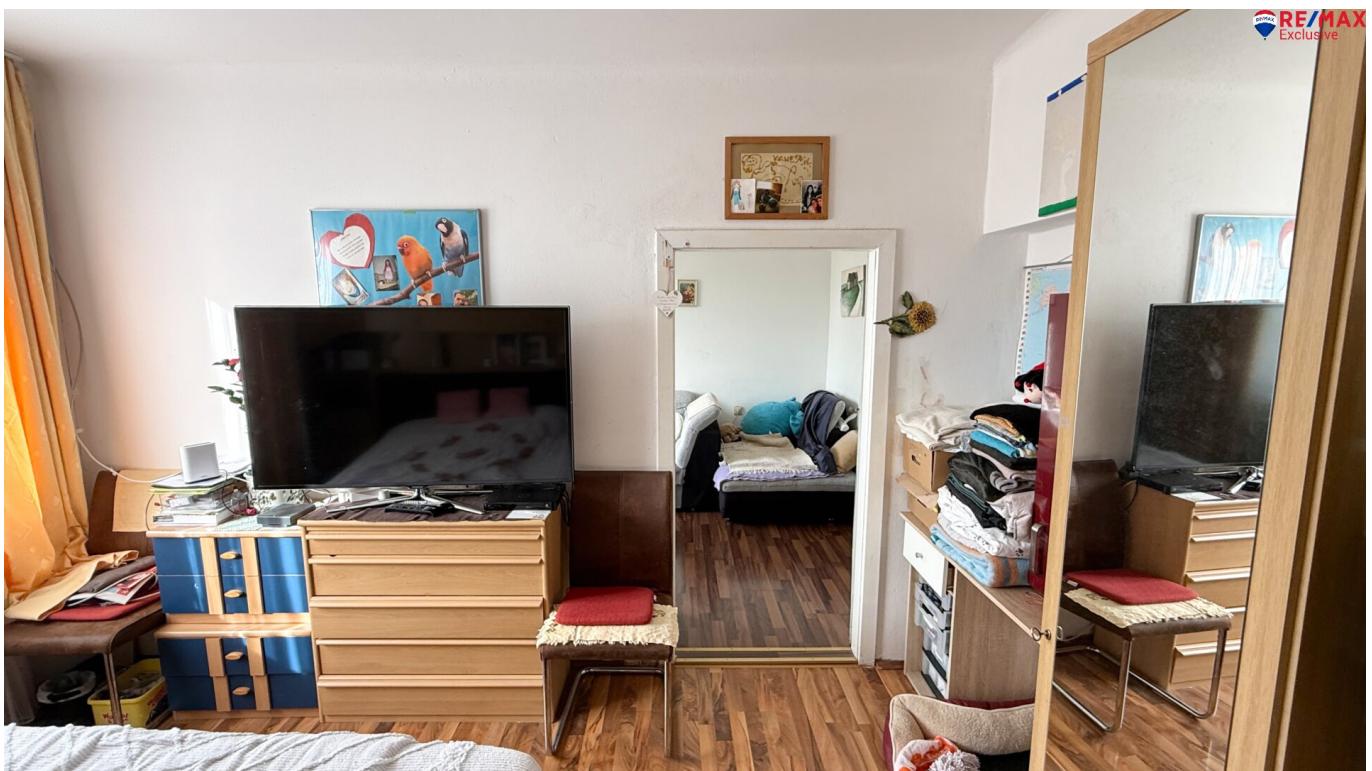














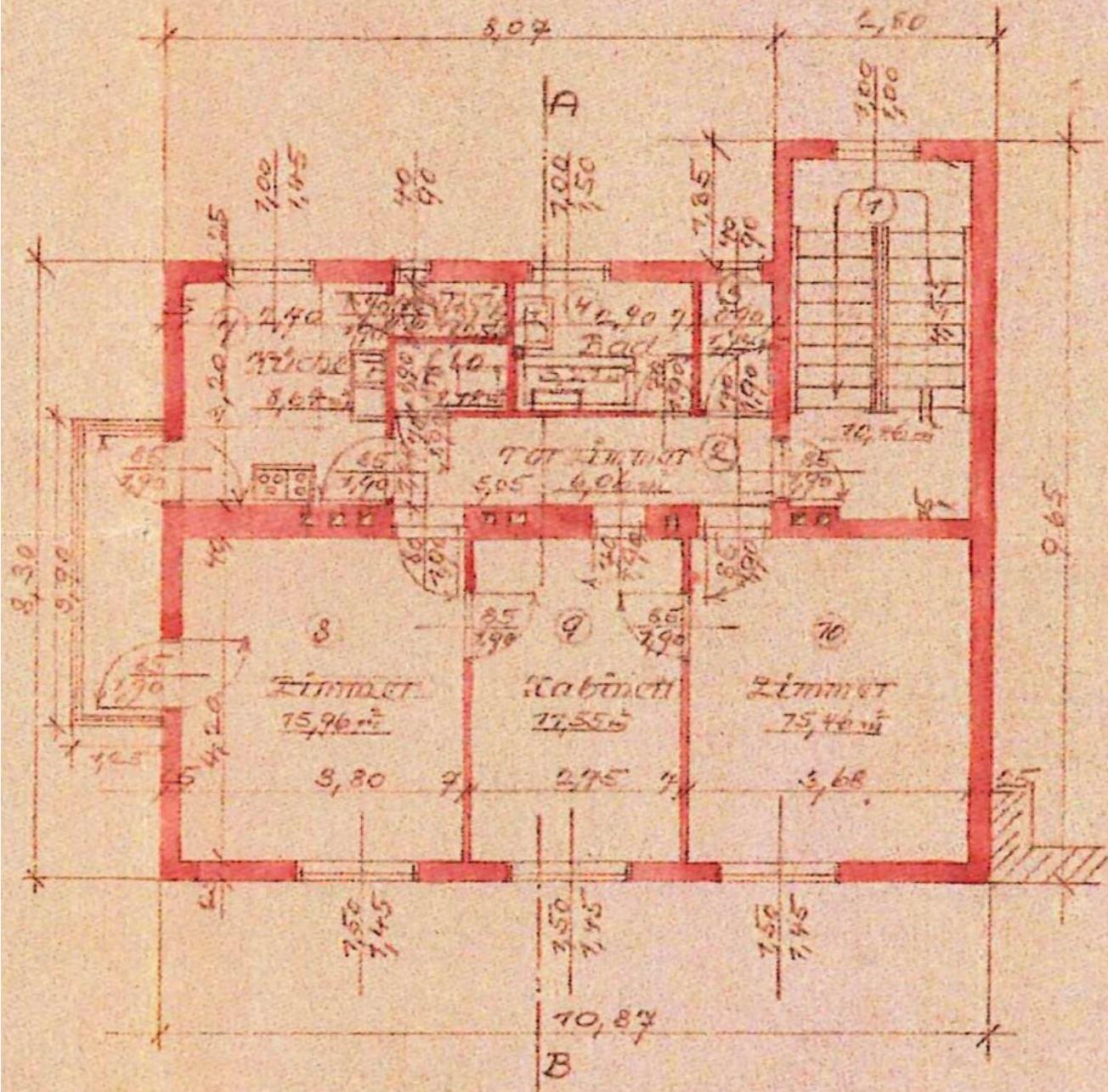






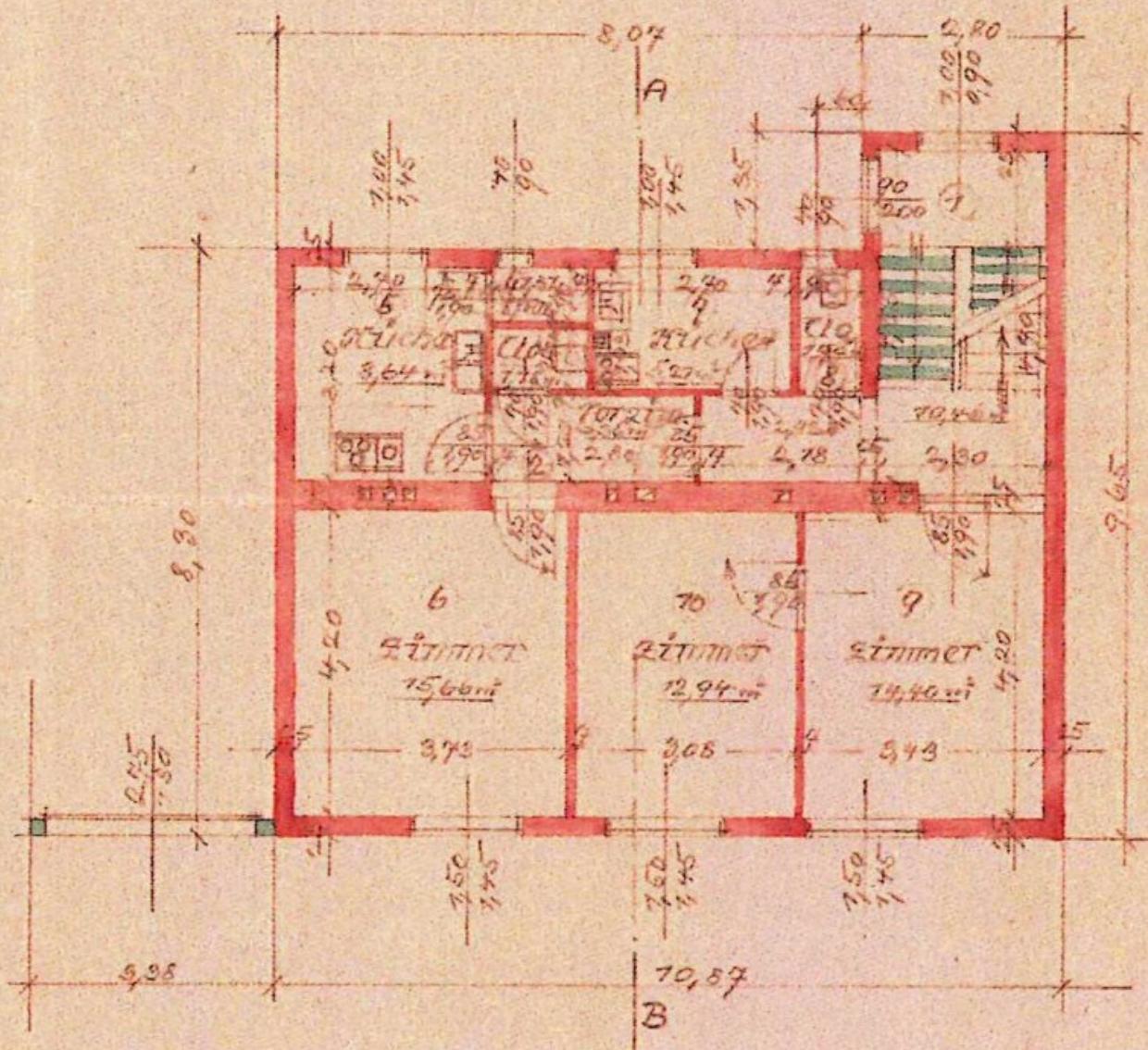
The logo for RE/MAX Exclusive. It features the classic blue and red RE/MAX hot air balloon icon on the left, followed by the word "RE/MAX" in large, bold, red capital letters. Below that, the word "Exclusive" is written in a smaller, red, sans-serif font.

## 1. Stockgründung



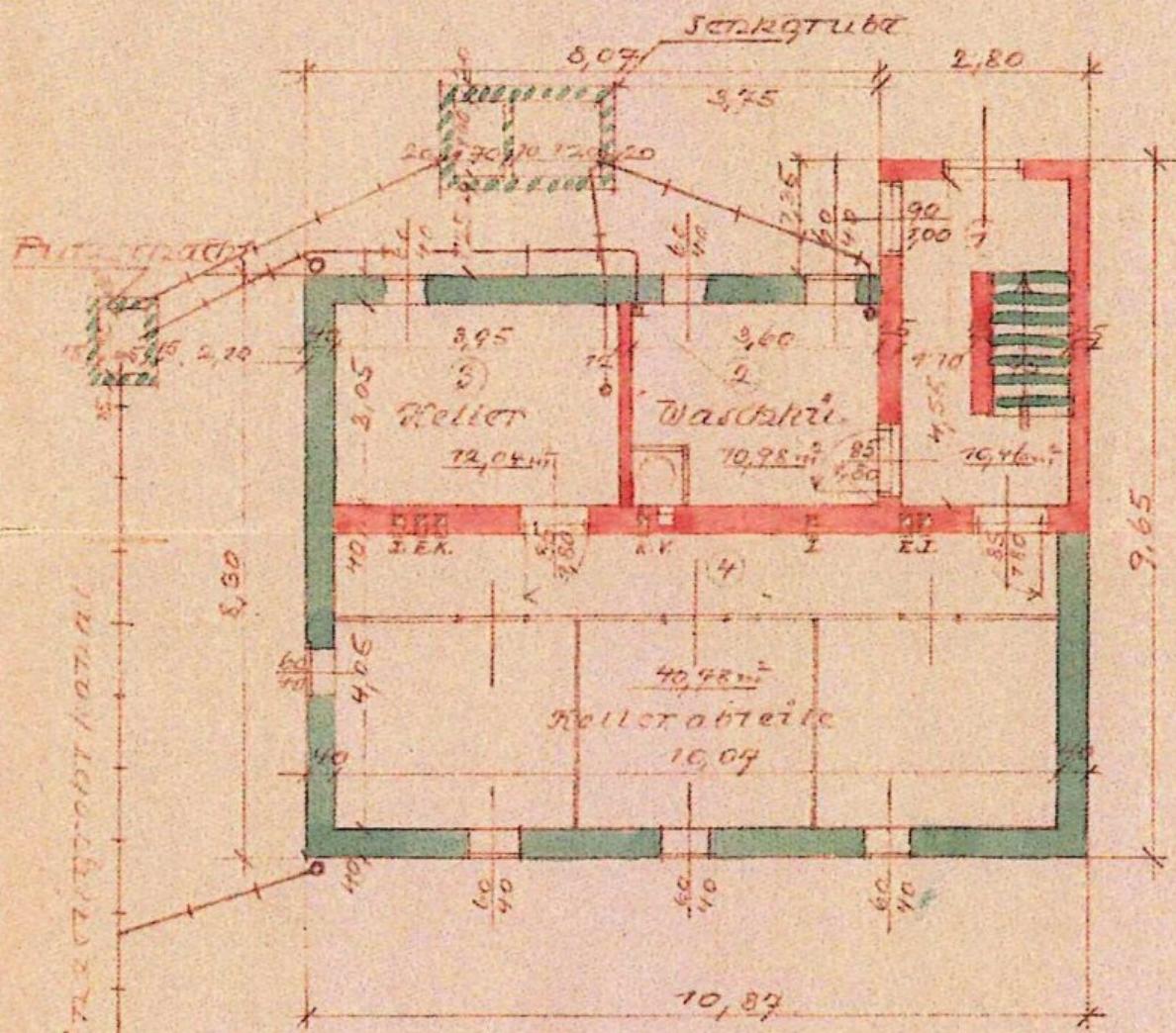
## DET BANKEST:

# Erdgeschichtengrammatik



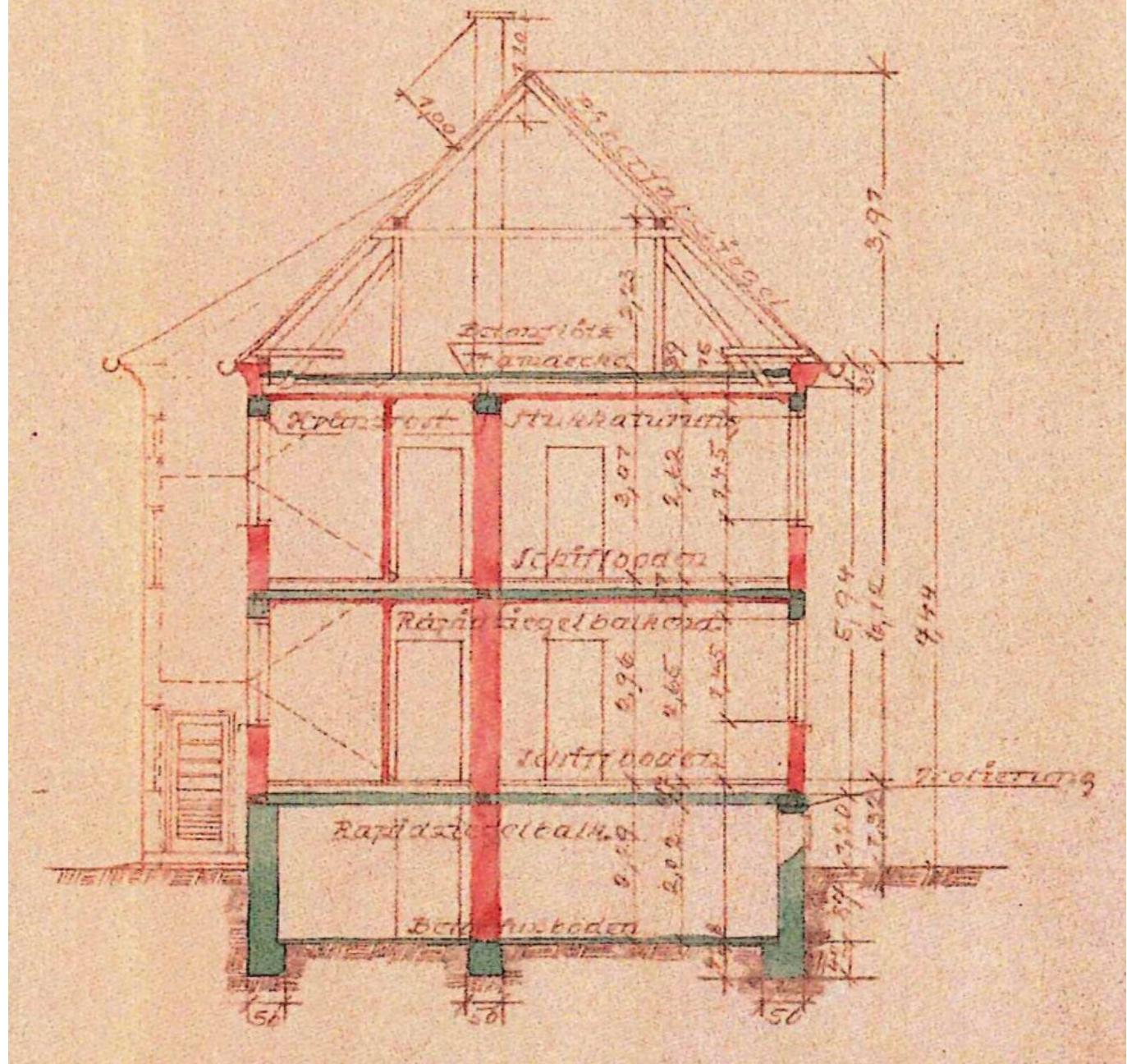
die mit 0.25m rotierendem Tiefaterrain im 1. Stock zw. Zuschauerräumen und Freizeit

*KELLERGRUNDRISS*



*WINTERBERG 1951*

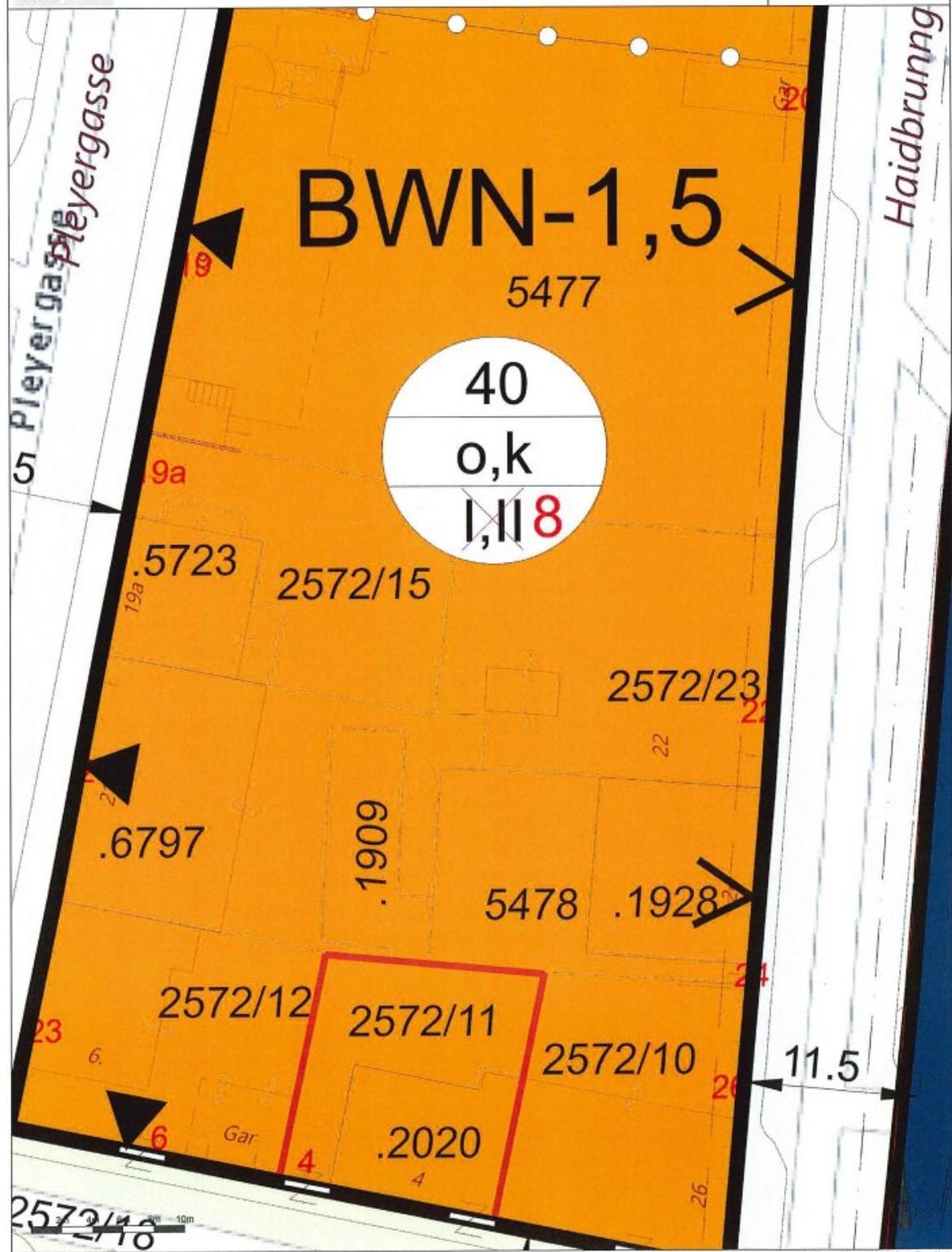
*Schiffstiel A-B*



**GIS**  
**WN**

**STADT WIENER NEUSTADT**

Neuklosterplatz 1  
2700 Wiener Neustadt



# Objektbeschreibung

Objekt mit Potential in Bahnhofsnähe im beliebten Zehnerviertel zu verkaufen.

Der Grund mit insgesamt 228 m<sup>2</sup> bietet eine kleine Terrasse mit Sitzmöglichkeiten sowie genug Restfläche zum Aufstellen eines kleinen Pools.

Das Objekt ist insgesamt als renovierungsbedürftig einzustufen.

2025 wurde überall, ausgenommen der Straßenseite, die Fassade gedämmt. Eine Dämmung der restlichen Fassade ist selbstverständlich ebenfalls möglich, muss aber eingereicht werden.

Im Haus mit insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup> befinden sich zwei komplett getrennte, baugleiche Wohneinheiten, jeweils mit eigener Gasterme und eigenen Zählern.

Die Gastermen sind ca. 20 Jahre alt, die 3-fach verglasten Kunststofffenster ca. 10 Jahre.

Beide Einheiten sind derzeit vermietet, das Objekt wird allerdings bestandsfrei übergeben.

Einen Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan finden Sie im Anhang.

Für die Zone, in der sich die Immobilie befindet, ist eine Baueinschränkung für Objekte mit mehr als 10 Wohneinheiten verhängt worden.

Pläne folgen noch in besserer Auflösung!

**Kaufpreis: € 320.000,--**

**Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <625m  
Apotheke <250m  
Klinik <875m  
Krankenhaus <1.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <1.025m  
Höhere Schule <1.050m  
Universität <3.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <1.475m

### **Sonstige**

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <275m

Polizei <925m

**Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <200m

Flughafen <2.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap