

**GENERALSANIERTE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT  
SCHNEEBERGBLICK – ERSTBEZUG 2025**



**Objektnummer: 6352/2548**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 185,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

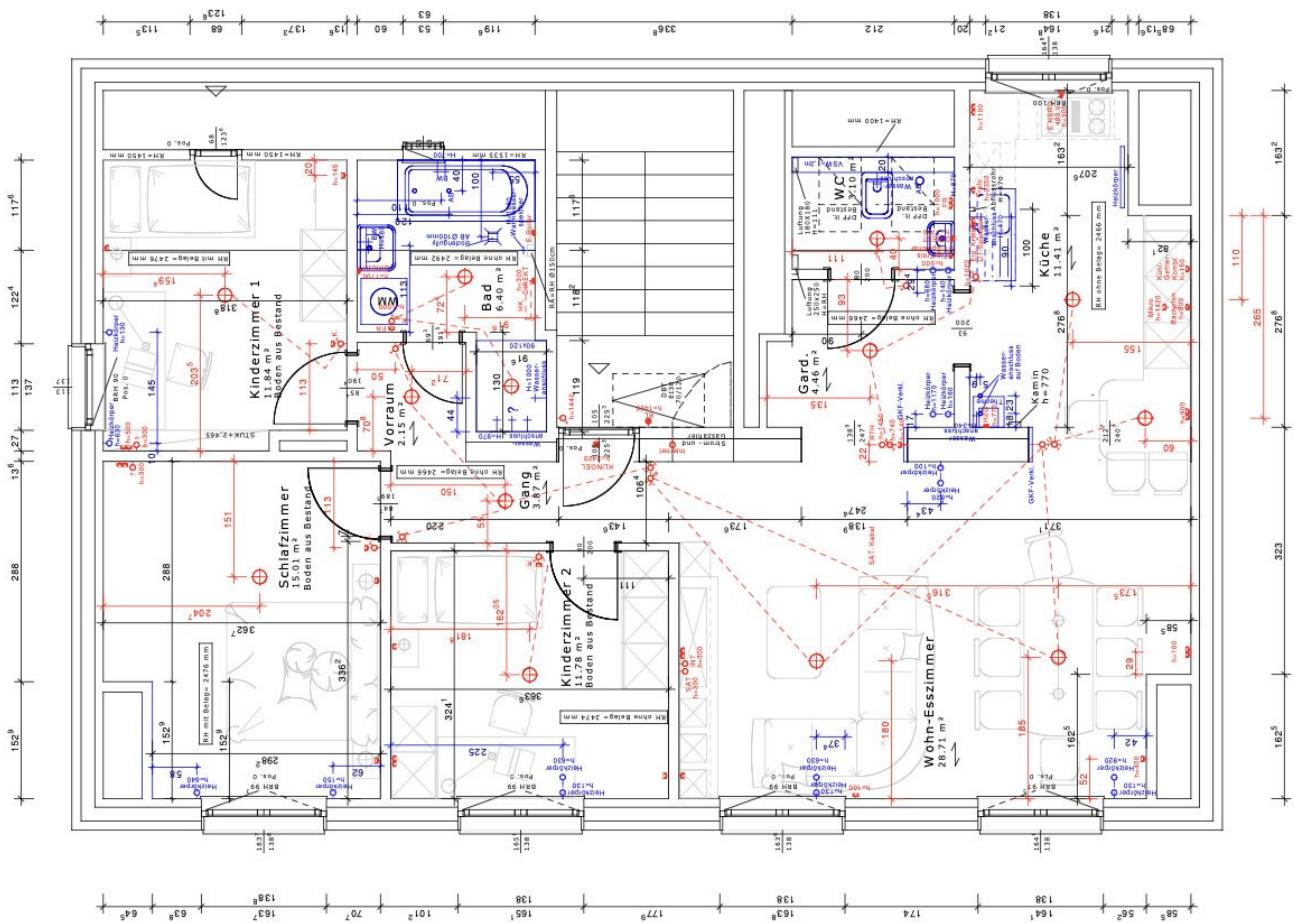
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Diese hochwertig generalsanierte Dachgeschoßwohnung vereint modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage in Wiener Neustadt. Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoß (Dachgeschoß)** eines gepflegten Wohnhauses mit nur fünf Einheiten und bietet einen **herrlichen Ausblick Richtung Schneeberg**.

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/5IW7Cpq7dVBpCY0IE833zu.mp4>

## Highlights im Überblick:

- ca. **98,7 m<sup>2</sup>** Wohnfläche gut geschnitten auf 4 Zimmer
- **Dachgeschoß mit Schneebergblick**
- **Generalsaniert - Erstbezug 2025**
- Neue **Marken-Einbauküche**
- Bad mit **Wanne & Dusche**, separates WC
- **3-fach-Verglasung, Rollläden**
- Neue **Gas-Brennwerttherme**
- Zentrale, begehrte Lage

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 650 7600065**

Auf rund **98,7 m<sup>2</sup>** Wohnfläche erwarten Sie **vier Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Herzstück der Wohnung ist das **großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Esszimmer** mit angrenzender, **neu eingebauter Markenküche** (Induktionsherd, moderne Einbaugeräte). Die Küche ist praktisch integriert,

aber optisch dezent abgetrennt – ideal für stilvolles Wohnen.

Das **moderne Badezimmer mit Fenster** überzeugt mit **Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss**, zusätzlich steht ein **separates WC** zur Verfügung. Hochwertige Böden (Fliesen & Laminat) sowie **neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Rollläden** unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstandard. Beheizt wird die Wohnung über eine **neue Vaillant Gas-Brennwerttherme**.

Ein **Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup>** rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist **sofort bezugsfrei** und wird als **Erstbezug nach Sanierung (2025)** angeboten.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 650 7600065**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap