Top sanierte 4-Zimmer Dachgeschosswohnung in Wiener Neustadt



Objektnummer: 6352/2548

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1957
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	280,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 670 3548281



















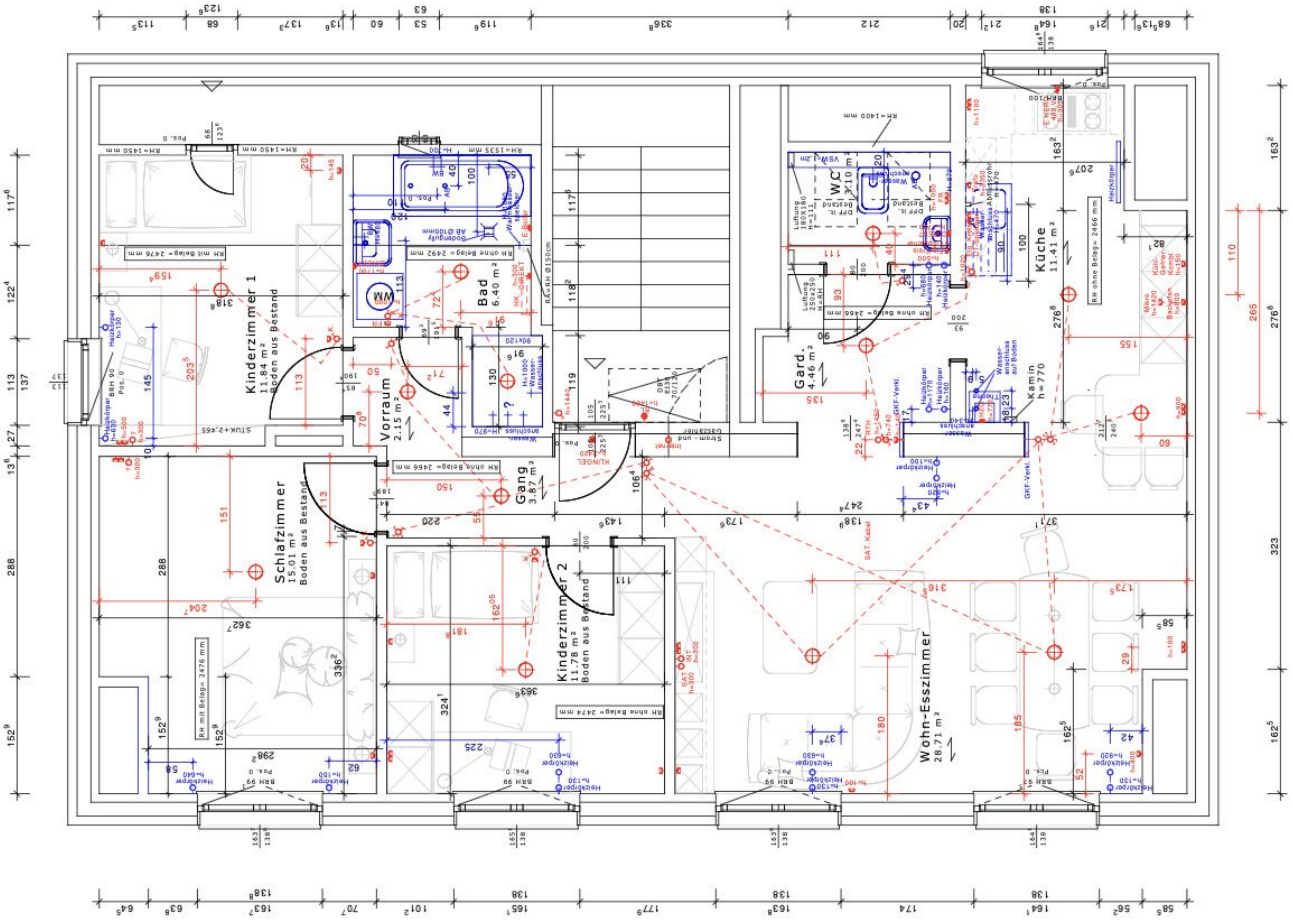











Kinderzimmer 1
11.84 m²
Boden aus Bestand
Vorraum
2.15 m²
Bad
6.40 m²
Gang
3.87 m²
Gard.
4.46 m²
Schlafzimmer
15.01 m²
Boden aus Bestand
Kinderzimmer 2
11.78 m²
Boden aus Bestand
Küche
11.41 m²
Kamin
h=770
WC
1.10 m²
Wohn-Esszimmer
28.71 m²

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 m² Wohnfläche gut geschnitten auf 4 Zimmer**
- **Dachgeschoss mit Schneebergblick**
- **Generalsaniert - Erstbezug**
- 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 m² 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 m²** 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.

Hinweis: Dieses Bild wurde mittels KI virtuell eingerichtet (Home Staging). Die dargestellte Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil der Immobilie und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <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