

## **Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in Wiener Neustadt!**



**Objektnummer: 1991/61**

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting  
Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	690,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	545,00 €
<b>Kaltmiete</b>	628,16 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,96 €
<b>USt.:</b>	62,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

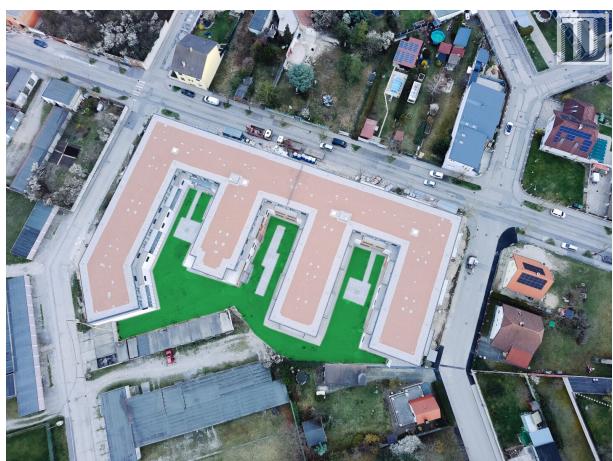
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

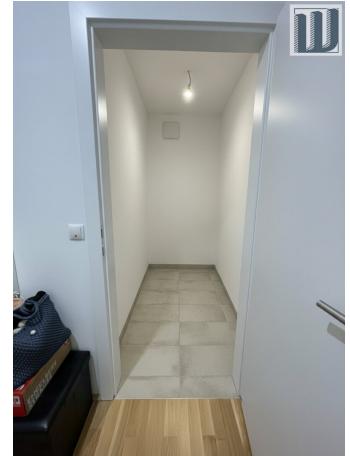


**Klaus Regensburger**

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.









## frostsicherer Wasserhahn





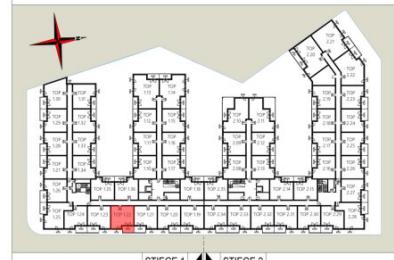
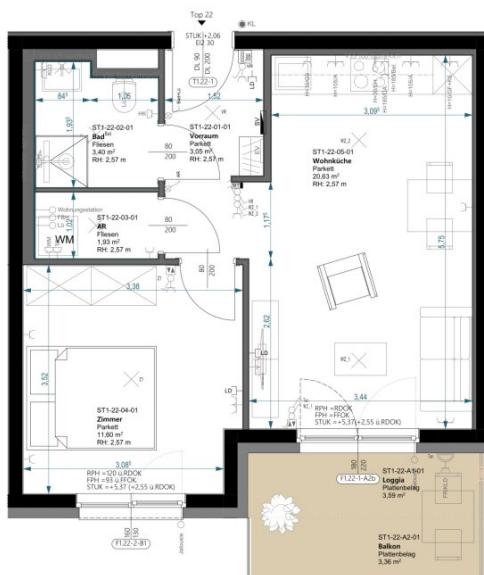


FLIEGERTASSE  
2700 WIENER NEUSTADT



Top 22

1. OBERGESCHOSS	Stiege 1
ZIMMER	2
LOGGIA	3,59 m <sup>2</sup>
TERRASSE/ BALKON	3,36 m <sup>2</sup>
PARKPLATZ	Optional
RAUMHÖHE	2,57 m
WOHNNUTZFLÄCHE	44,20 m <sup>2</sup>



M\_1:50

Dieser Plan ist zum Ausdrucken von Einzelnummern voreingestellt. Maße sind in Rohraummaße angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht enthalten, daher kann es zu Abweichungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abmessungen der Gesamtfläche und der Räumlichkeiten nicht ausreichend. Die Einrichtung ist nur Illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen und vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben. Mass- und Flächentoleranz +/- 5%!

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wiener Neustadt! Diese neuwertige Etagenwohnung in der ersten Etage bietet Ihnen auf 41 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begeht. Es erwartet Sie ein modernes Wohngefühl in einer der aufstrebendsten Regionen Niederösterreichs.

Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen zwei helle und einladende Zimmer bietet. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Stil legen. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt für ein angenehmes Wohnklima und die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch einen atemberaubenden Fernblick über die Umgebung. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Ostbalkon oder -terrasse, wo Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen einfangen können.

Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten ausleben und gleichzeitig mit Freunden und Familie Zeit verbringen.

Die Barrierefreiheit der Wohnung wird durch den Personenaufzug unterstützt, was den Zugang besonders komfortabel gestaltet. Zur Wohnung gehört auch eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher unterbringt.

Die Lage ist hervorragend: Mit einer optimalen Verkehrsanbindung durch die nahegelegene Busstation sind Sie sowohl urban als auch ländlich bestens angebunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen und Supermärkte, die Ihnen den Alltag erleichtern und für ein hohes Maß an Lebensqualität sorgen.

Diese Etagenwohnung in Wiener Neustadt ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Platz, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Zögern Sie nicht, sich diesen Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

**Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem Apartment und Sie werden von uns zu möglichen Besichtigungsterminen eingeladen, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen!**

**Wichtig: Ein Garagenstellplatz um € 91,- brutto muss mit gemietet werden. Diese sind nicht im angegebenen Mietpreis enthalten.**

**Für die Einbauküche fällt zudem eine Möbelmiete iHv. € 15,- netto an.**

**Sehen Sie sich auch gerne den 360-Grad Rundgang an. Dieser ist zwar nicht von exakt dieser Wohnung, aber von einer mit ähnlichem Grundriss und hilft zur Orientierung.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Qualität und der Annehmlichkeiten dieser Immobilie überzeugen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap