

**RESERVIERT!!! Attraktive Eigentumswohnung mit Balkon  
in Wiener Neustadt**



**Objektnummer: 805**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,09 €
<b>USt.:</b>	18,89 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH  
Grabengasse 4  
2500 Baden

H +43 676/ 936 53 13

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







## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im dritten Stock (ohne Lift) in der Bräunlichgasse im Bezirk „Gymelsdorfer Vorstadt“ in einem Wohnhaus (BJ 1957) mit elf Wohnungen. Die Wohnung bietet eine angenehme Raumaufteilung und einen schönen Balkon, ideal für entspannte Stunden im Freien.

### **Ausstattung:**

Vorraum: Freundlicher Eingangsbereich

Küche: DAN-Einbauküche inklusive Geschirrspüler, Herd sowie Kühl- und Gefrierschrank

Speis: Praktischer Stauraum für Lebensmittel und Küchenutensilien

Wohnzimmer: Geräumig und lichtdurchflutet, perfekt für gemeinsame Abende

Zimmer: Zwei separate Zimmer, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer

Badezimmer: Mit Dusche und Waschbecken

WC: Separat für zusätzlichen Komfort

Balkon: Gemütlicher Außenbereich zum Entspannen

Heizung: Beheizung mittels Gastherme

### **Zusätzliche Highlights:**

Kellerabteil: Für zusätzlichen Stauraum

Kfz-Abstellplatz: Neuer, im Innenhof errichteter Parkplatz

Parkmöglichkeiten: Gebührenfreies Parken straßenseitig möglich

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine zentrale Lage mit angenehmem Wohnkomfort suchen.

Wenn Sie Interesse haben oder weitere Informationen wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap