

## **Wunderschöne 2 Zimmerwohnung mit Balkon und Garage**



LANDAA

**Objektnummer: 5164**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badenerstraße 3a
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.778,35 €
Betriebskosten:	187,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Bergmann**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B

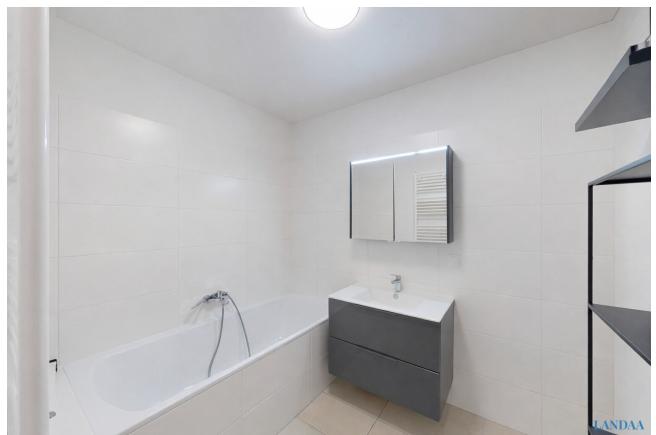




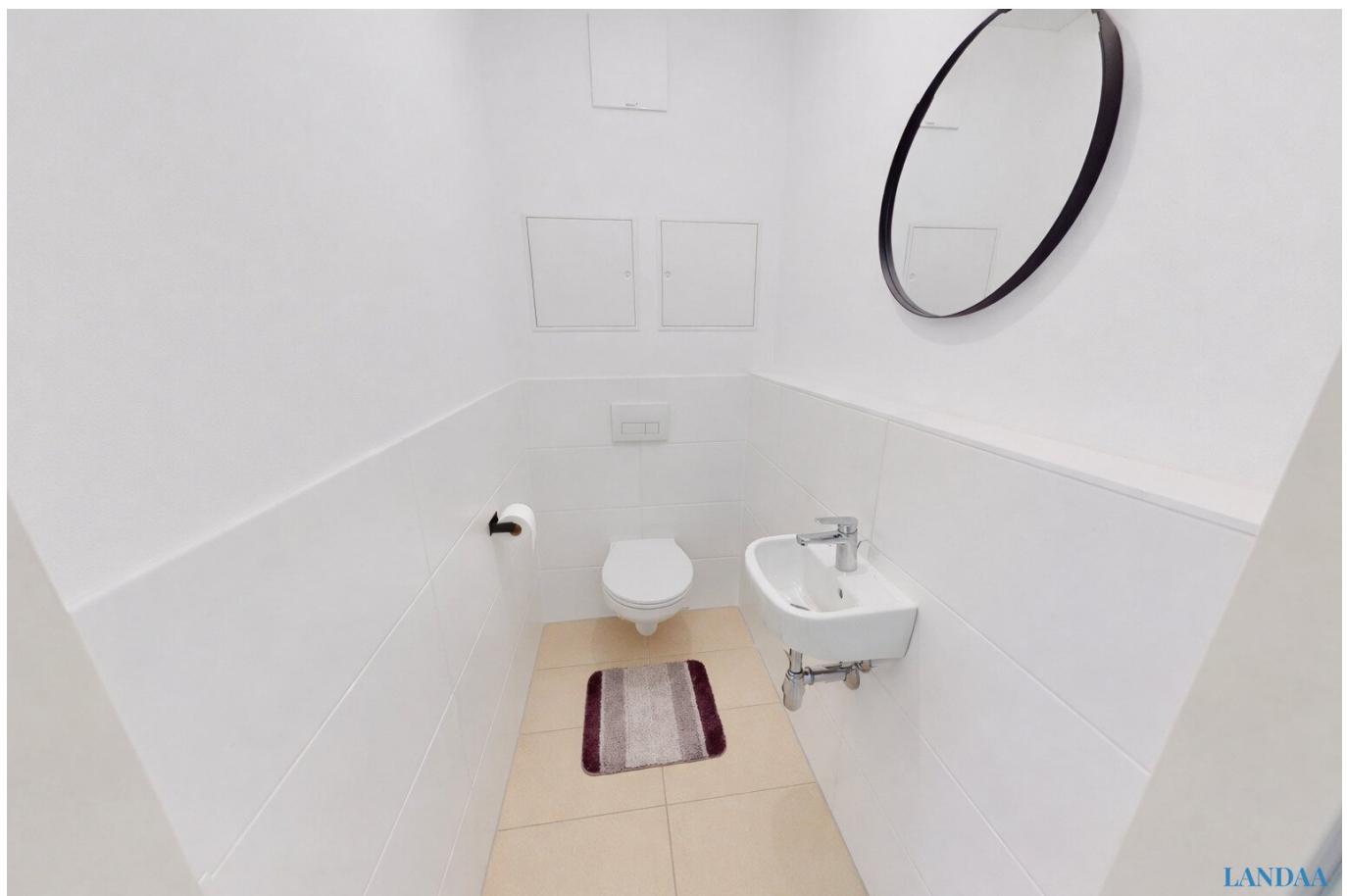
LANDAA



LANDAA



LANDAA



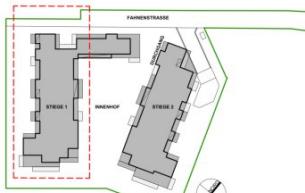












PLANEN - WOHNEN - LEBEN  
Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft  
in Wiener Neudorf eGen m.b.H.  
Reisenbauer Ring 2/1/1  
2330 Wr. Neudorf  
office@wng.at

W O H N H A U S A N L A G E  
M I T 8 9 W O H N E I N H E I T E N U N D  
E I N E R T I E F G A R A G E  
2700 Wiener Neustadt | Badenerstraße 3a

**GRUNDRISS**  
Kellergeschoß Abschnitt 3 von 3  
Maßstab= 1:200

BAD3A\_KP\_2019-11-05



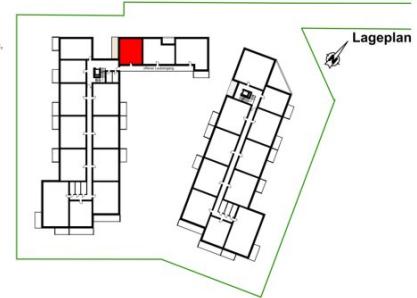
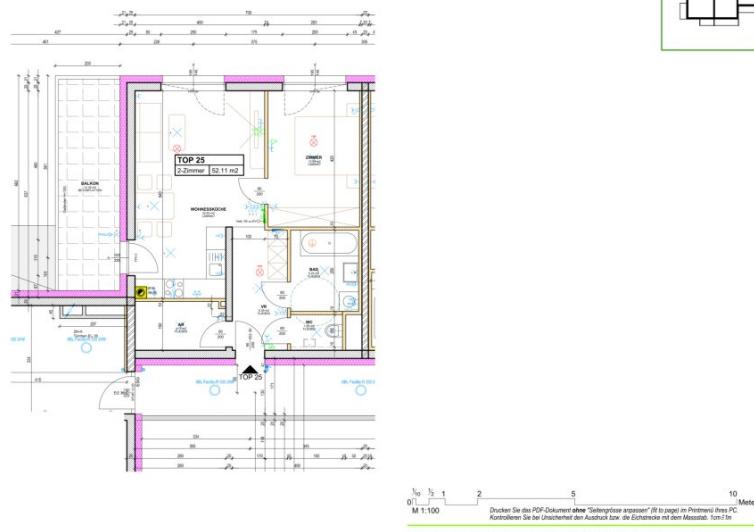
**BRESER GMBH**   
BAU | ZIMMEREI | ARCHITEKTUR

7053 Hornstein - Industriegasse II / 19 | 02689/20198 | office@breser.at | www.breser.at

**Top 25 | 2 Zimmer**  
Stiege 1  
1. Obergeschoß

Wohnnutzfläche ca. 52,11m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 12,39m<sup>2</sup>

Abweichen von den Plänen:  
Intrin. Änderungen der Ausführung und Ausstattung aus  
technischen Gründen bzw. auf Grund von Vorschriften der  
Baubehörde bleiben jedoch vorbehalten.  
Ebenso Plananpassungen im Zuge der Polizeiplanerstellung,  
insbesondere im Bereich der Tiefgarage.  
Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf  
Rohbaumaßen (d.h. z.B. exkl. Innendämmung) und sind als  
Grundmaße zu verstehen. Einzelmaße: Es sind daher  
unbedingt Naturnmaße zu nehmen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass Möbel an Außenwänden  
(wie z.B. bei einer Verkleidung der Wärmedämmung) zu Schimmel-  
bildung führen kann.  
Badezimmer: Anschlüsse lt. Bad-Ausstattung  
WC: lt. WC-Ausstattung  
Die dargestellte Möblierung ist lediglich als Einrichtungs-  
vorschlag zu verstehen.



# Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine **sehr schöne und geräumige 2-Zimmer-Wohnung**, die keine Wünsche offenlässt.

Sie betreten die Wohnung über einen **großzügigen Vorraum**. Links befindet sich der **Abstellraum**, rechts davon das **separate WC** sowie das **Badezimmer**.

Im Anschluss gelangen Sie in die **offene, helle Wohnküche**, die sowohl zum Kochen als auch zum gemütlichen Verweilen einlädt – sei es bei einem Glas Wein oder zur Entspannung auf dem **Balkon**.

Von der Wohnküche aus erreichen Sie rechterhand das **Schlafzimmer**.

**Alle Fenster** sind mit **Außenjalousien und Fliegengittern** ausgestattet.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch die Möglichkeit, einen **Garagenplatz** zu erwerben. Der Kaufpreis dafür beträgt **€ 19.000**.

Hier haben Sie die Möglichkeit einen virtuellen Rundgang durch die Wohnung zu gehen

[3D - Tour](#)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und Ihnen diese schöne Wohnung zu zeigen

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 <850m

Apotheke <750m

Klinik <2.675m

Krankenhaus <1.525m

### Kinder & Schulen

Schule <625m

Kindergarten <800m

Höhere Schule <2.050m  
Universität <1.225m

**Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <725m  
Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**

Bank <425m  
Geldautomat <750m  
Post <700m  
Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <125m  
Autobahnanschluss <3.950m  
Bahnhof <800m  
Flughafen <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap