

**Klein, fein & besonders**



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/181**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	125.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,50 €
<b>USt.:</b>	17,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verena Brabec**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

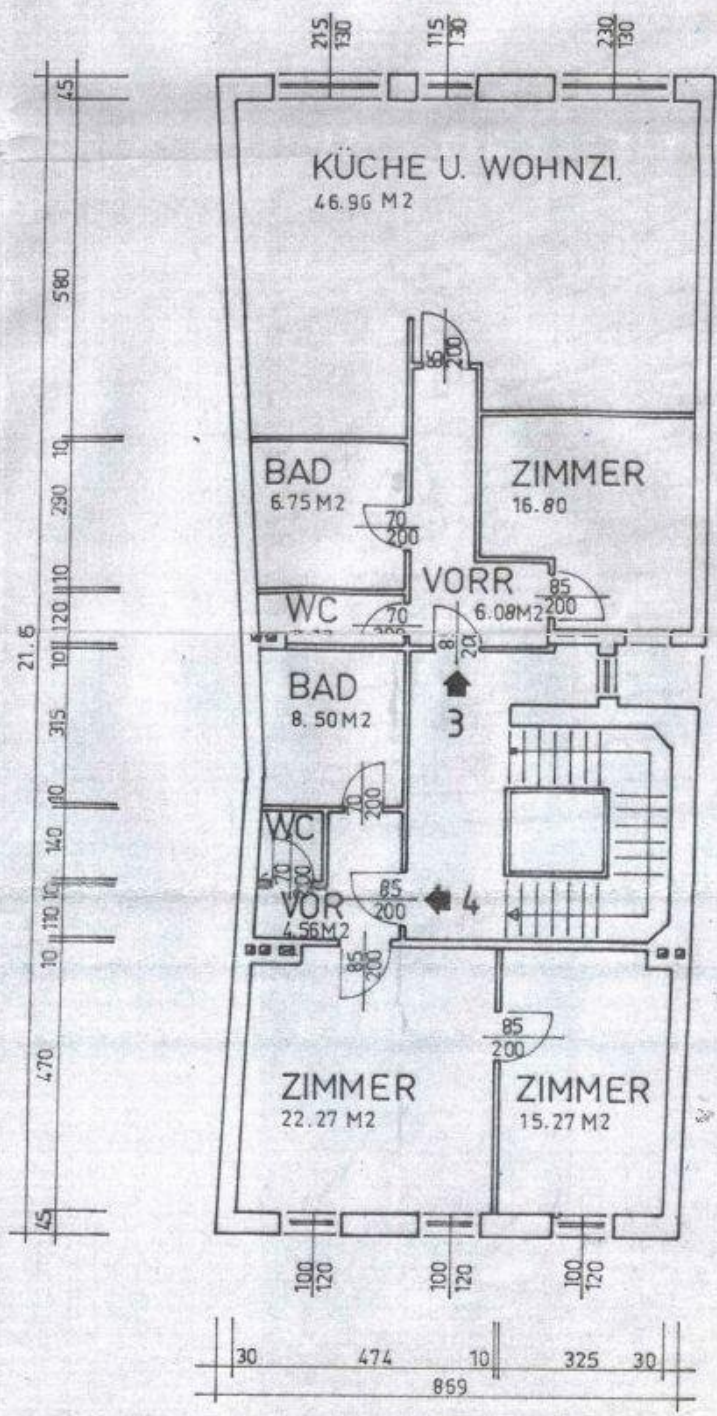


 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH





## Objektbeschreibung

### Charmante Dachgeschoßwohnung mit Charakter in Wiener Neustadt

[360° Rundgang - HIER KLICKEN!!](#)

In einem im Jahr 1907 errichteten, massiven Wohnhaus in der Hagenmüllergasse 10 in Wiener Neustadt befindet sich diese charmante Dachgeschoßwohnung – ein Zuhause mit Geschichte, Substanz und besonderem Flair. Das Gebäude wurde in solider Bauweise errichtet und steht im Wohnungseigentum, eingebettet in eine gewachsene, städtische Struktur mit hervorragender Infrastruktur.

Hier wohnen Sie zentral und dennoch angenehm ruhig – in einer Umgebung, die urbanes Leben mit wohnlicher Gelassenheit verbindet.

#### Ein Zuhause mit Gefühl

Mit einer Wohnfläche von 51.92 m<sup>2</sup> bietet diese gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung den idealen Rahmen für Singles, Paare oder auch als wertbeständige Kapitalanlage. Die Räume präsentieren sich hell und freundlich, das Dachgeschoß verleiht der Wohnung einen ganz eigenen, gemütlichen Charakter.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht ein Ort, an dem Kochen, Wohnen und Leben harmonisch ineinander übergehen. Die natürliche Belichtung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt den Raum großzügig wirken.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt dazu ein, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Die separate Toilette bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Laminat- und Fliesenböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung und sorgen für eine zeitlose Wohnqualität.

#### Lage – urban, bequem und bestens angebunden

Die Lage in Wiener Neustadt überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien und Banken sind ebenso bequem erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Busverbindungen und der Bahnhof ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Stadt als auch in Richtung Wien und Umgebung.

Hier profitieren Sie von den Vorteilen einer urbanen Umgebung und genießen gleichzeitig ein ruhiges Wohngefühl.

## **Eine Wohnung mit Perspektive**

Diese Dachgeschoßwohnung vereint den Charme eines historischen Gebäudes und einer stabilen Eigentümerstruktur. Der attraktive Kaufpreis von € 125.000 macht dieses Angebot besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als Rückzugsort mitten in der Stadt oder als Investition mit solider Grundlage – hier erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen Ort mit Charakter und Zukunft.

## **Jetzt besichtigen und selbst erleben**

Eine Wohnung lässt sich beschreiben – doch ihr wahres Gefühl erschließt sich erst beim persönlichen Eindruck. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Atmosphäre dieser charmanten Dachgeschoßwohnung überzeugen und entdecken Sie, wie angenehm sich Wohnen über den Dächern von Wiener Neustadt anfühlen kann.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und machen Sie den nächsten Schritt in Richtung Ihres neuen Zuhauses – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## **Rechtliches**

Die Information über das Baujahr des Gebäudes ist laut Energieausweis übernommen worden. Die Bilder wurden mit der künstlichen Intelligenz bearbeitet. Die Angaben und Unterlagen sind laut Eigentümer. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit übernommen. Teilweise sind die Fotos mit der künstlichen Intelligenz gestaged bzw. bearbeitet worden. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <500m

Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap