

**„Komplett erneuert 2024: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung
mit moderner Ausstattung“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25498

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1959
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	209,35 €
USt.:	20,94 €
Provisionsangabe:	

9.360,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



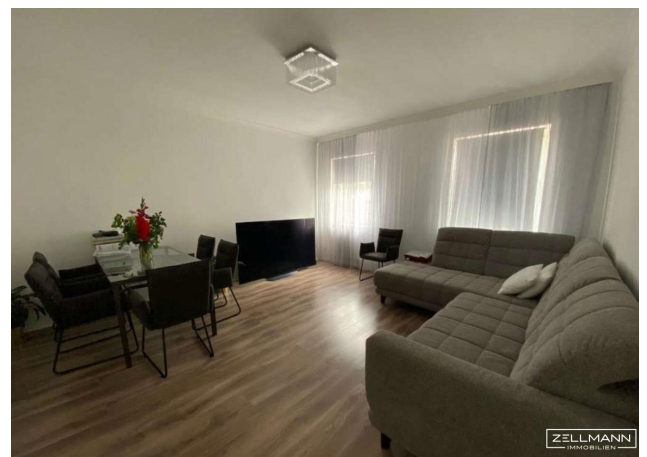
Christian Zellmann

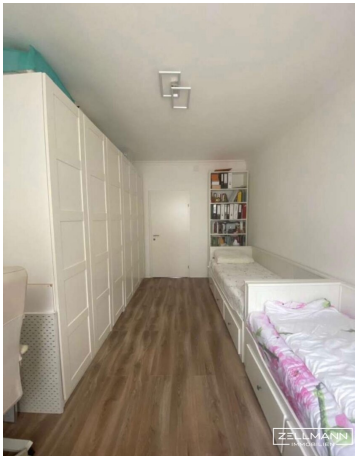
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

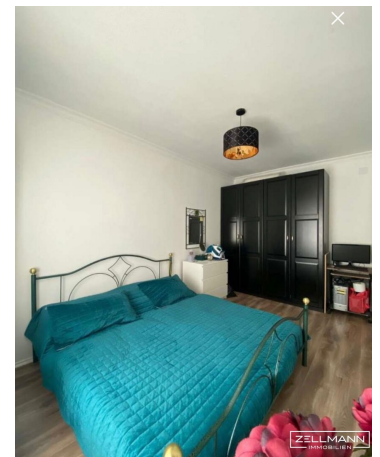
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

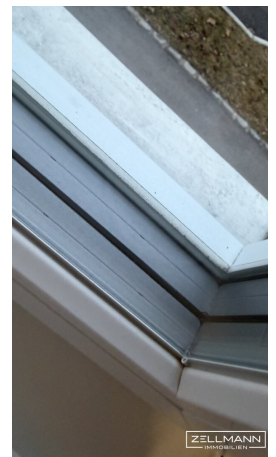
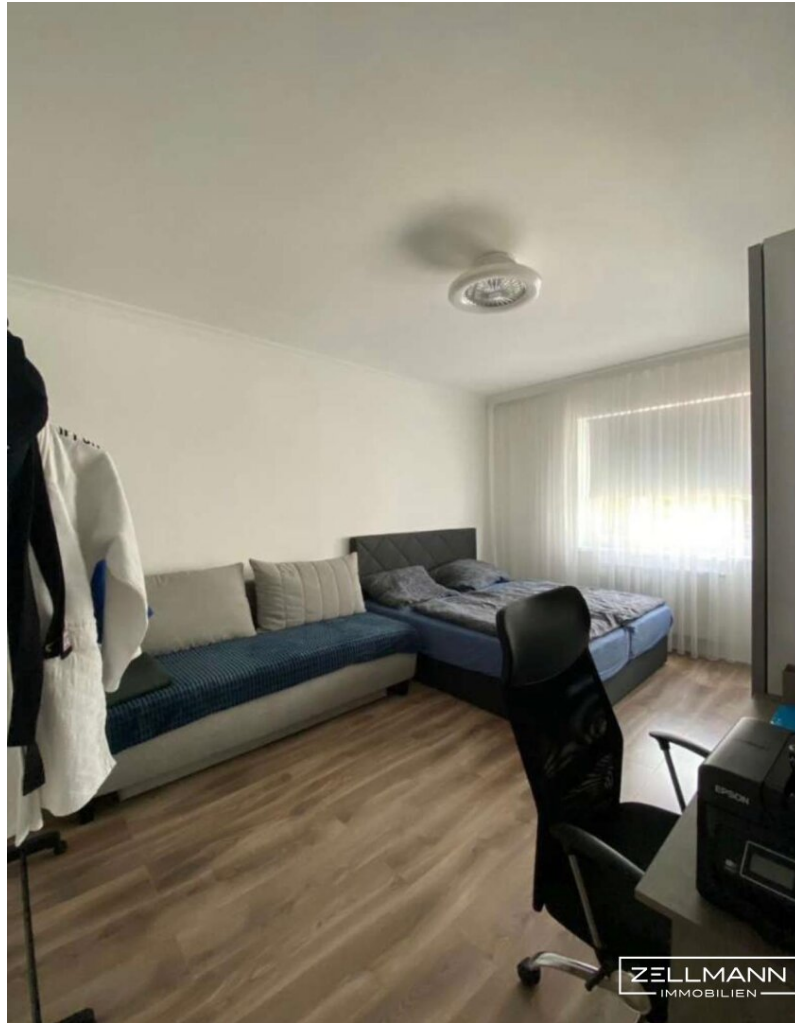
termin zur



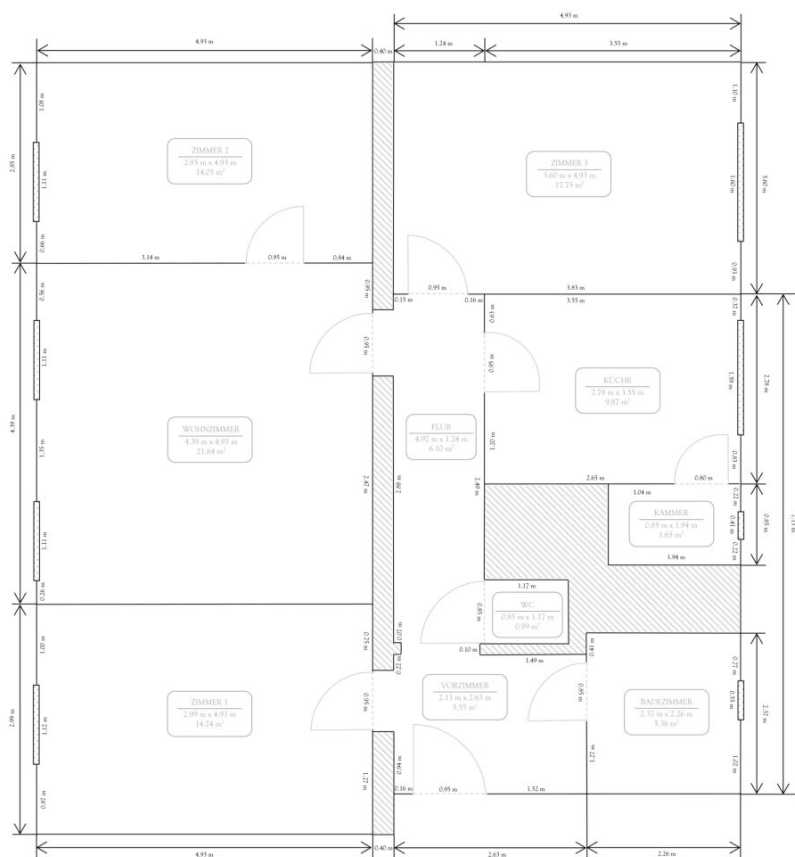












Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung 2024 – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit über 100 m² Wohnfläche

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

Wohnfläche ca. 103,21 m²

Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer

Eigene, separate Küche

Lage: Erdgeschoss

Kellerabteil vorhanden

Baujahr Haus: 1959

Generalsanierung Wohnung: 2024

Moderne 3-fach verglaste Fenster (neu)

Monatliche Vorschreibung: ca. € 362,66

Energieausweis Gebäude (HWB): 199,5 kWh/m²a

Wohnen mit Raum, Licht und moderner Eleganz

Diese Wohnung wurde im Jahr 2024 vollständig und kompromisslos generalsaniert. Hier erwartet Sie kein „teilrenoviertes“ Objekt – sondern eine technisch und optisch neu geschaffene Wohnqualität.

Bereits beim Betreten beeindruckt der großzügige, hochwertig verflieste Vorraum mit eleganter Großformat-Optik. Klare Linien, moderne Türen, neue Leitungen sowie ein durchdachtes Beleuchtungskonzept ziehen sich konsequent durch die gesamte Wohnung.

Der Wohnbereich überzeugt mit angenehmer Großzügigkeit, viel Tageslicht und hochwertigem Boden in warmer Holzoptik. Die Raumwirkung ist offen, ruhig und modern – ideal für stilvolles Wohnen und repräsentatives Empfangen.

Wohnzimmer und drei Schlafzimmer – selten großzügig

Ein besonderer Mehrwert dieser Wohnung ist die durchdachte Raumaufteilung:

Ein helles, einladendes Wohnzimmer als zentraler Lebensmittelpunkt

Drei separat begehbare Schlafzimmer, ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste

Alle Räume sind vollwertig dimensioniert und flexibel nutzbar. Die neu verlegten Böden schaffen eine harmonische Verbindung, während große Fensterflächen für eine freundliche, offene Atmosphäre sorgen.

Separate Küche – modern neu ausgestattet

Die Küche wurde 2024 komplett neu installiert und als eigener Raum ausgeführt – ein großer Vorteil im Alltag.

Moderne Einbauküche mit integrierten Geräten

Neuer Backofen, Kochfeld und Einbauschränke

Großformatige Boden- und Wandfliesen

Durchdachter Essbereich mit Sitzbanklösung

Hier verbindet sich zeitgemäßes Design mit echter Funktionalität.

Badezimmer mit Komfortausstattung

Auch das Badezimmer wurde vollständig erneuert:

Doppelwaschtisch mit modernem Unterschrank

Großzügige, verglaste Dusche

Neue Sanitärinstallationen und Neuverrohrung

Handtuchheizkörper

Platz für Waschmaschine und Trockner

Das separate WC wurde ebenfalls komplett modernisiert und hochwertig verflies.

Hochwertige Fenster – zusätzlicher Effizienzgewinn

Im Zuge der Generalsanierung 2024 wurden in dieser Wohnung moderne, dreifach verglaste

Isolierfenster eingebaut.

Diese Ausführung sorgt nicht nur für hervorragende Wärme- und Schalldämmung, sondern hebt den Wohnkomfort spürbar an.

Der vorliegende Energieausweis bezieht sich auf das Gesamtgebäude. Aufgrund der umfassenden Sanierung dieser Einheit – insbesondere durch den Einbau dreifach verglaster Fenster sowie der Erneuerung der Heizungs- und Leitungsinfrastruktur – ist dieser Wert für diese konkrete Wohnung nur eingeschränkt aussagekräftig.

Ein individueller Energiekennwert für diese Wohnung wird gesondert erstellt.

Technisch auf neuem Stand – Generalsanierung 2024

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden erneuert:

Sämtliche Böden

Komplette Elektroinstallation

Wasser- und Abwasserleitungen

Heizungsanlage und Heizkörper

Innentüren und Zargen

Sanitärbereiche vollständig

Neue Einbauküche

Malerarbeiten

Teilweise Deckengestaltung und Beleuchtung

Moderne 3-fach verglaste Fenster

Diese Wohnung bietet somit den Komfort eines Neubaus innerhalb eines gewachsenen Wohnhauses.

Lagequalität zwischen Alltag und Stadtanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in Wiener Neustadt in gut angebundener Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Innenstadt sind bequem erreichbar.

Die Infrastruktur ist vollständig ausgebaut und bietet sowohl Eigennutzern als auch Anlegern eine nachhaltige Standortqualität.

Zusammenfassung

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die keine Baustelle suchen, sondern sofort einziehen möchten.

Über 100 m² Wohnfläche

Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer

Separate Küche

Komplett generalsaniert 2024

Neue Fenster (3-fach Verglasung)

Modernes Bad + hochwertige Ausstattung

Technisch auf neuem Stand

Sofort beziehbar

Hier investieren Sie nicht in Renovierungsbedarf, sondern in sofortige Wohnqualität.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
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