

**+++Charmante Eigentumswohnung mit Balkon, Grünblick
und Garagenplatz in Neusiedl bei Pernitz+++**



Objektnummer: 8185

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2763 Neusiedl
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

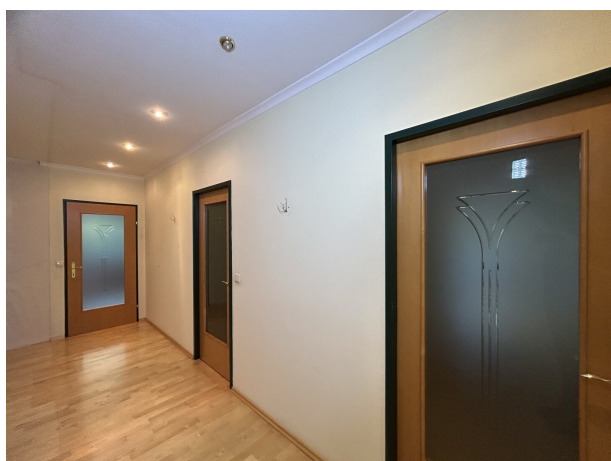
Ihr Ansprechpartner



Paul Kneisz

Grabner Immobilien
Roseggergasse 8
7350 Oberpullendorf











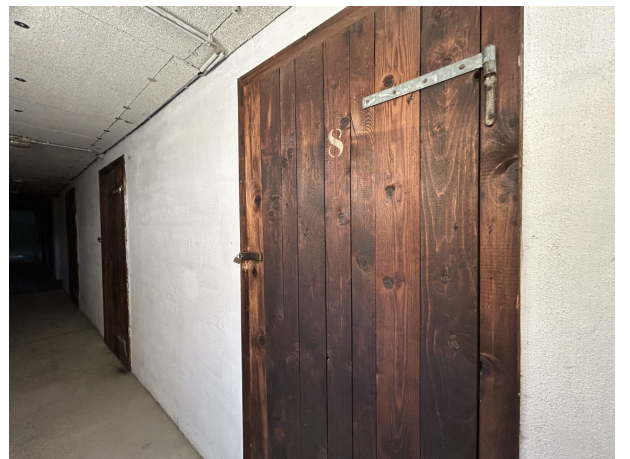












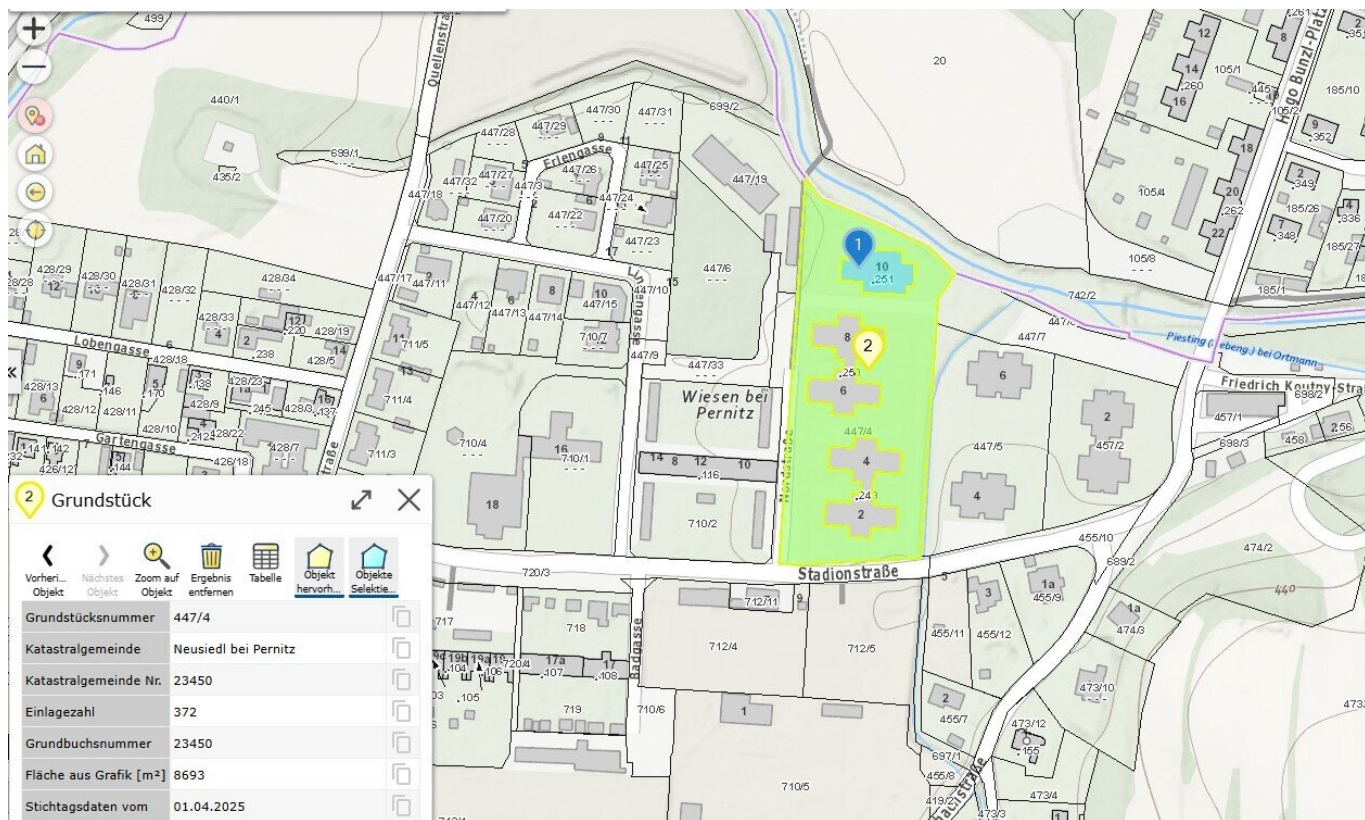
Hand-drawn architectural floor plan of a residential building. The plan shows a central corridor (GAN) connecting various rooms. On the left side, there are two bathrooms (BAD), two bedrooms (ZIMMER), and a living area (WOHNZIMMER). On the right side, there is a kitchen (KUCHE), a terrace (TERRASSE), and a staircase (LUFTUNG). The plan includes numerous dimensions and room labels in German. A north arrow is located in the upper right quadrant.

Room labels and dimensions:

- FLUR P/C 9.530
- BAD P/C 2.100
- ABST. P/C 1.875
- ZIMMER P/C 17.340
- ZIMMER P/C 12.340
- WOHNZIMMER P/C 22.290
- KUCHE P/C 11.120
- TERRASSE SPEZ-ESTRICH 12.240
- LUFTUNG 15/20
- VORRAUM P/C 6.520
- ABST. P/C 1.875
- BAD P/C 4.310
- ZIMMER P/C 12.340
- ZIMMER P/C 17.340
- FLUR P/C 9.530
- GAN
- STIEGENHAUS TERRAZZOPARTEN 24.670
- ZAHLEINRICHTUNG 42.990
- WANDFORMSTEIN

Dimensions (in meters):

- 2.00, 2.50, 2.33, 2.43, 2.55, 2.80, 2.90, 3.00, 3.10, 3.20, 3.30, 3.40, 3.50, 3.60, 3.70, 3.80, 3.90, 4.00, 4.10, 4.20, 4.30, 4.40, 4.50, 4.60, 4.70, 4.80, 4.90, 5.00, 5.10, 5.20, 5.30, 5.40, 5.50, 5.60, 5.70, 5.80, 5.90, 6.00, 6.10, 6.20, 6.30, 6.40, 6.50, 6.60, 6.70, 6.80, 6.90, 7.00, 7.10, 7.20, 7.30, 7.40, 7.50, 7.60, 7.70, 7.80, 7.90, 8.00, 8.10, 8.20, 8.30, 8.40, 8.50, 8.60, 8.70, 8.80, 8.90, 9.00, 9.10, 9.20, 9.30, 9.40, 9.50, 9.60, 9.70, 9.80, 9.90, 10.00



Objektbeschreibung

+++Charmante Eigentumswohnung mit Balkon, Grünblick und Garagenplatz in Neusiedl bei Pernitz+++

Diese großzügige und gepflegte Eigentumswohnung in ruhiger Grünlage von **Neusiedl bei Pernitz** bietet auf ca. **99 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept für alle, die Komfort, Ausblick und Ruhe schätzen.

Das Highlight der Wohnung ist der ca. **12,24 m² große Balkon**, der südostseitig ausgerichtet ist und mit einem **elektrischen Glasschiebedach** ausgestattet wurde – ideal zum Entspannen mit traumhaftem **Blick ins Grüne** bei jeder Witterung.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 99 m²

Zimmer: 2

Baujahr: 1975 | Fenster & Heizung saniert 1999 | Fassade saniert 2004 | Bad erneuert 2015

Balkon: ca. 12,24 m², südostseitig mit Glasschiebedach

Etage: 2. Stock (ohne Lift)

Garagenplatz: Tiefgarage

Keller: 2 Abteile (ca. 5 m² und 6 m²)

Raumaufteilung

- **Vorraum** mit ausreichend Platz für Garderobe
- Großzügiger **Wohn- und Essbereich** mit behaglichem **Kachelofen!**

- Separate **Küche**
- Separater **Abstellraum** mit Gaskombitherme, Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum
- 2 Zimmer: Helles **Schlafzimmer und zweites** Zimmer mit Blick ins Grüne
- Modernisiertes **Badezimmer** (2015) mit Badewanne-Dusch-Kombination
- Separates **WC** mit Handwaschbecken

Ausstattung & Zustand

- **Fenster** 1999 erneuert, teils mit **Außenrollos**, doppelt bzw. mehrfach verglast; **Fassade** 2004 saniert
- **Heizung** über **Kombigastherme** und zusätzlichen **Kachelofen** – effizient und gemütlich
- **Bodenbeläge**: Fliesen und Parkett
- **Tiefgaragenplatz** inklusive
- Zwei **Kellerabteile** (ca. 5 m² & 6 m²) bieten reichlich Stauraum
- Gemeinschaftlich nutzbarer **Fahrradraum**

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in Neusiedl bei Pernitz – umgeben von Natur und doch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Naherholung und Infrastruktur sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden auf dem eigenen Balkon ein.

Einziehen und wohlfühlen – diese charmante Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen diese gemütliche Wohnung vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

kneisz@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap