

**City Fever – Zentral gelegene 2-Zimmer  
Eigentumswohnung mit Bahnhoﬂsnähe!**



**Objektnummer: 3155**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Wohnfläche:</b>	62,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,58
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,32 €
<b>USt.:</b>	17,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Skalnik, BSc MBA

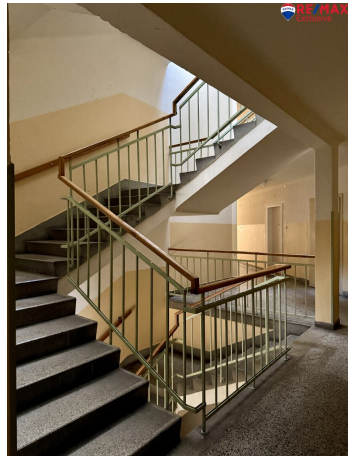
REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

T +43 2622 320 81  
H +43 69910450261















## Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Eigentumswohnung** überzeugt durch ihre hervorragende Lage in unmittelbarer **Nähe zum Bahnhof** Wiener Neustadt sowie eine praktische Raumaufteilung auf **ca. 62,68 m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines Gebäudes aus dem Jahr ca. 1953 und eignet sich ideal für Pendler oder Anleger.

### Highlights:

- Top-Lage nahe Bahnhof Wiener Neustadt
- 62,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer
- Gas-Etagenheizung (2006)
- Kunststofffenster, doppelt verglast mit Außenrollos
- Böden: Laminat & Fliesen
- sanierte Gasleitungen (ca. 2021)
- Bad + WC getrennt
- 2 Fenster in den Innenhof, 1 Fenster straßenseitig, zentral aber trotzdem ruhige Lage

**Kaufpreis: € 149.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass

nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap