Exklusives Wohngefühl: 3-Zimmer mit Balkon,Parkplatz, maßgefertigten Tischlermöbeln & Designbad direkt in Wr. Neustadt!

Objektnummer: 8255

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	317.700,00 €
Betriebskosten:	278,49 €
Provisionsangabe:	

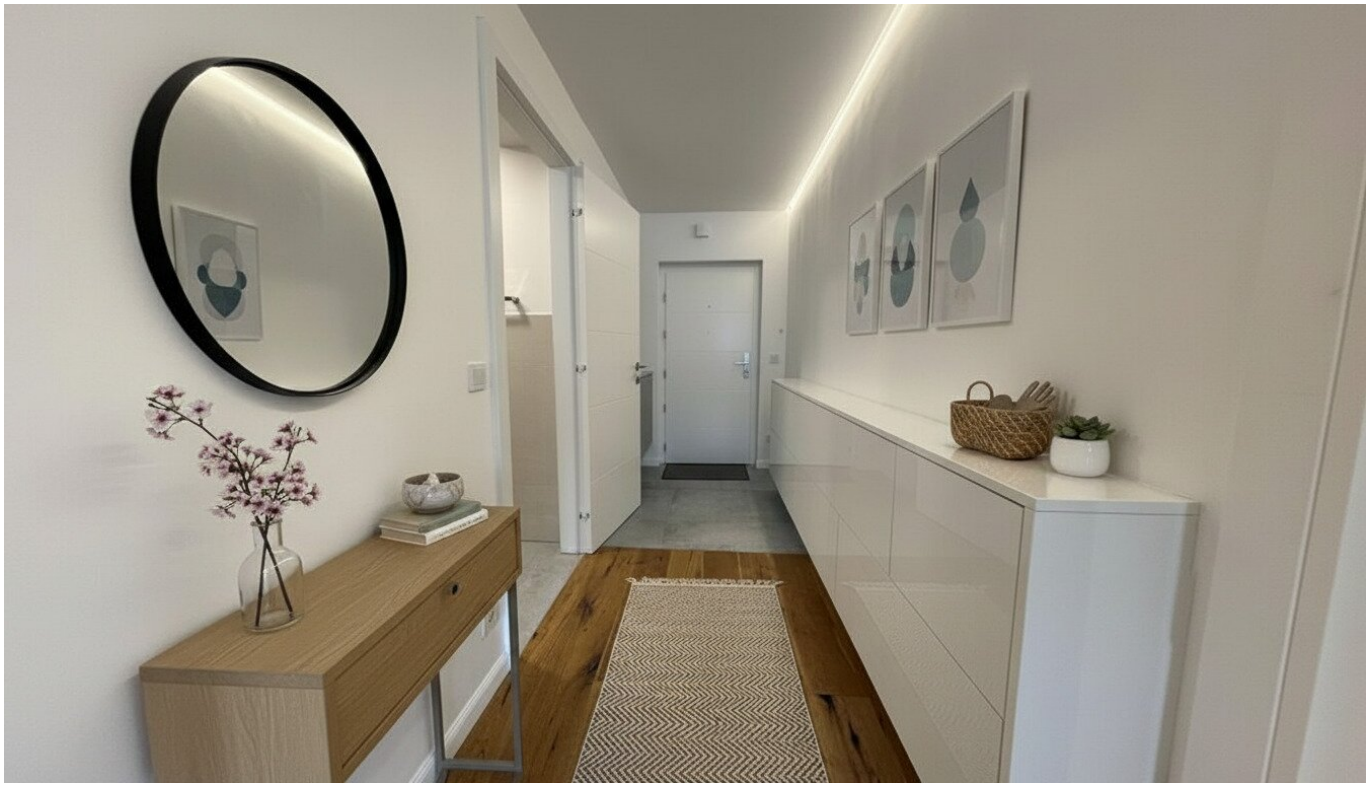
11.437,20 € inkl. 20% USt.

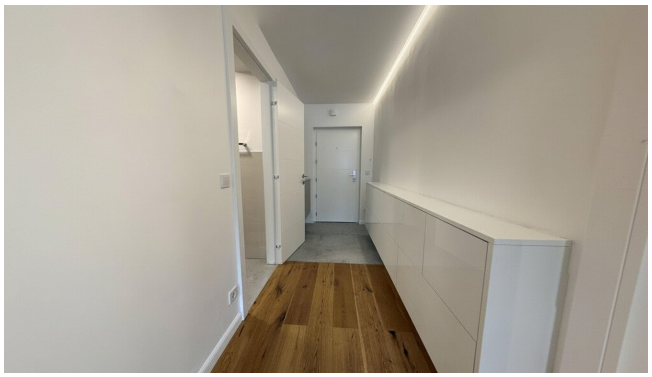
Ihr Ansprechpartner

Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377





Objektbeschreibung

++Stilvoll wohnen & ankommen++

Diese **modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung** vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung und lädt vom ersten Moment an zum Wohlfühlen ein. Helle Räume, edler Parkettboden und eine offene Tischlerküche mit gemütlicher Sitzecke schaffen eine einladende Atmosphäre für Alltag und Genuss.

Das stilvolle Badezimmer mit **Walk-In-Dusche und hochwertigem Steinwaschbecken**, ein **Schlafzimmer mit integrierter Garderobenlösung** sowie ein **Wohnzimmer mit maßgefertigten Tischlermöbeln** und Zugang zum Balkon bieten Wohnqualität auf hohem Niveau. Weiters sorgt ein **Parkplatz** vor der Türe zusätzlich und ein großzügiges Kellerabteil für Komfort im täglichen Leben.

Ob für Paare oder anspruchsvolle Singles – hier finden Sie ein Zuhause, das Funktionalität und Stil perfekt verbindet. **Jetzt besichtigen und verlieben!**

Highlights & Ausstattung:

- Modern saniert
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Lift im Haus
- Parkplatz vorhanden
- Hochwertiger Parkettboden
- Fenster mit Innenjalousien
- Maßgefertigte Tischlermöbel
- Kellerabteil vorhanden
- Beheizung über Gastherme

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit Kücheninsel, hochwertigen Markengeräten und gemütlicher Sitzecke
- Wohnzimmer mit Designer Tischlermöbeln, ansprechenden Raumteiler und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit praktischem Stauraum
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, hochwertigem Steinwaschbecken und WC

Lage:

- Diese Lage vereint optimale Erreichbarkeit mit perfekter Nahversorgung: Durch die schnelle Anbindung an die Südautobahn A2 gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl nach Wien als auch in die umliegenden Städte. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Einkaufszentren befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Ergänzt wird dies durch ein umfassendes Bildungsangebot mit Kindergärten, Schulen und höheren Bildungseinrichtungen in der Nähe.

Kosten im Detail:

- Betriebskosten gesamt: € 278,49 / Monat (inkl. Rücklagen)
- Reparaturrücklage (Stand Nov 2025): Haus: € 306.296,- | Lift: € 22.087,-

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen (Sofa, etc.) handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns, Ihnen diese frisch modernisierte Wohnung in Wiener Neustadt bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich zeigen zu dürfen.

? **Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne auch abends oder am Wochenende!**

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap