

## Ruhiges Wohnen mit Loggia und Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25651**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,54
<b>Gesamtmiete</b>	950,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	752,15 €
<b>Kaltmiete</b>	929,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,37 €
<b>USt.:</b>	20,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

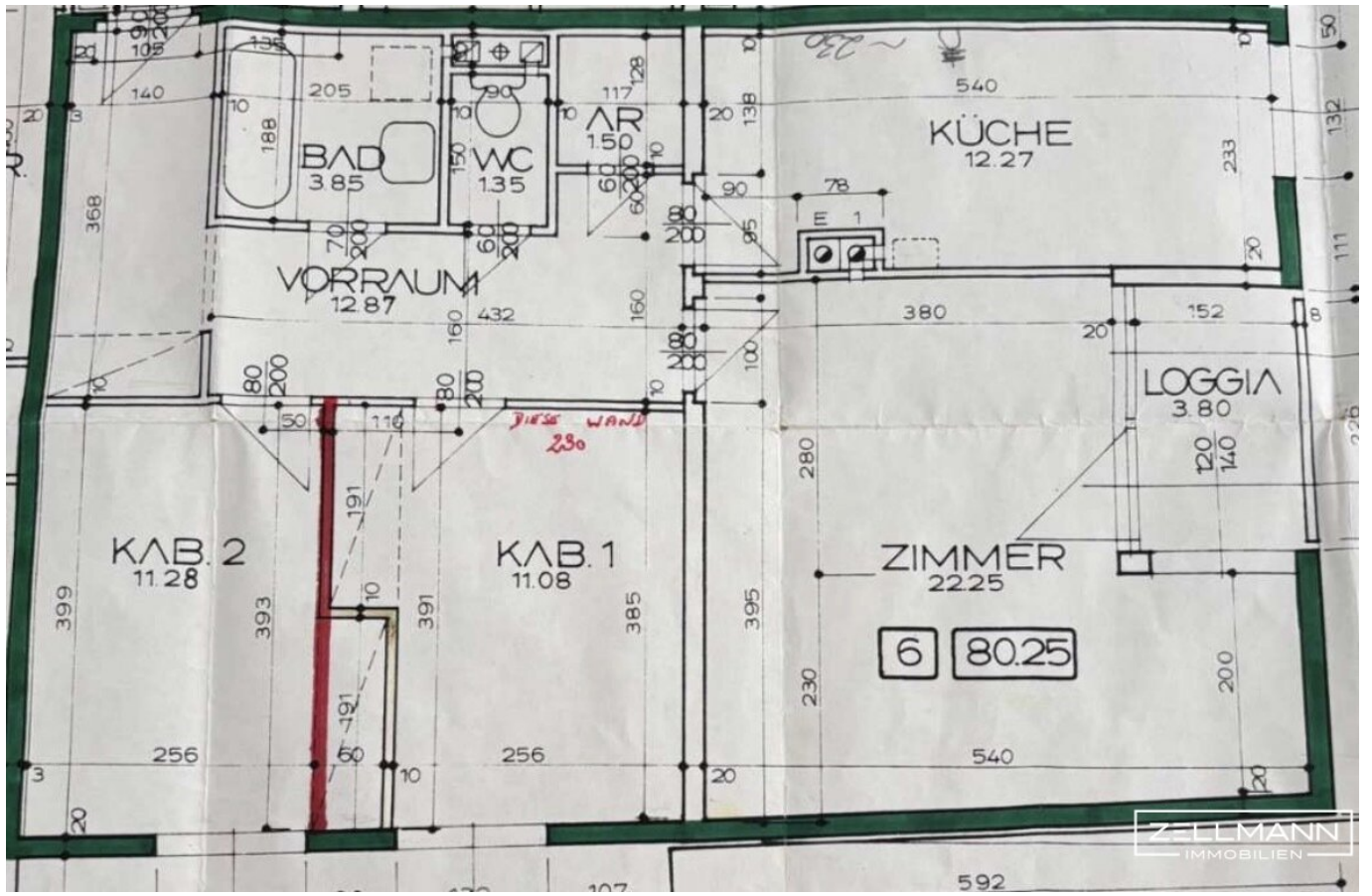
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia & Garage in ruhiger Lage von Wiener Neustadt

### Quick Read

- Wohnfläche ca. 80,25 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Loggia ca. 3,8 m<sup>2</sup>
- erster Liftstock
- Separate Küche
- Bad mit Wanne & getrenntes WC
- Abstellraum + Kellerabteil
- Garage im Haus
- Zentrale Gasheizung
- Absolute Ruhelage

### Die Wohnung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer 1989 errichteten Wohnhausanlage in absolut zentraler Lage in Wiener Neustadt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80,25 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und einen besonders attraktiven Außenbereich.

Der großzügige Vorraum bildet das zentrale Herzstück der Wohnung. Von hier aus sind sämtliche Räume getrennt begehbar:

- Wohnzimmer mit ca. 22,25 m<sup>2</sup>
- Zwei Schlafzimmer mit ca. 11,08 m<sup>2</sup> und 11,28 m<sup>2</sup>

- Separate Küche mit ca. 12,27 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

Die getrennte Begehbarkeit aller Räume sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

#### **Die Loggia – Ihr zusätzlicher Wohnraum im Freien**

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist die ca. 3,8 m<sup>2</sup> große Loggia mit Grünblick.

Direkt vom Wohnzimmer aus begehbar, erweitert sie den Wohnraum ins Freie und schafft einen geschützten, privaten Rückzugsort. Hier genießen Sie entspannte Stunden abseits vom Alltagsgeschehen – ob mit einem Buch, einer Tasse Kaffee oder einfach zum Durchatmen.

Die Loggia bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe und stellt einen echten Mehrwert dar. Gerade in Wohnanlagen ist ein solcher Außenbereich besonders begehrt und steigert die Lebensqualität deutlich.

#### **Ausstattung**

- Massivbauweise
- Fliesen-, Laminat- und Parkettböden
- Einbauküche vorhanden
- Bad mit Wanne
- Getrenntes WC
- Doppel- / Mehrfachverglasung
- Innenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug
- Fahrradraum
- Kellerabteil (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)

- Garage im Haus (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- Zentrale Gasheizung

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist sofort beziehbar.

#### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage im Bereich Gabelsbergergasse in Wiener Neustadt.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet:

- Arzt, Bank und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Supermarkt und Bäckerei fußläufig erreichbar
- Schulen und Kindergarten in kurzer Distanz
- Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt
- Gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch bestens angebunden.

#### **Energieausweis**

- HWB: 62,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)
- fGEE: 3,54 (Klasse F)
- Gültig bis: 08.03.2031

#### **Zusammenfassung**

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, die praktische Raumaufteilung und vor allem durch die Loggia als geschützten, privaten Außenbereich mit Grünblick. Lift, Garage im Haus, Kellerabteil und separate Küche runden das Angebot ab.

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf Komfort, Ruhe und zusätzlichen Freiraum legen.

**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](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap