

**Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse
und Fernblick in einem der schönsten Altstadthäuser von
Wiener Neustadt**



Objektnummer: 100005

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset
Management GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	138,78 m ²
Gesamtfläche:	138,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,68
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.514,77 €
Betriebskosten:	271,64 €
USt.:	27,16 €

Ihr Ansprechpartner



Simon Knapp

GMG Immobilien Invest GmbH
Sonnenfelsgasse 11
1010 Wien

T +43 664 9145938

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













Objektbeschreibung

Diese besondere Dachgeschosswohnung befindet sich im 4. Stock eines repräsentativen Altbauhauses mit historischer Fassade in der Wiener Neustädter Altstadt. Der Dachgeschossausbau erfolgte in den 1990er Jahren. Die Wohnung ist über einen Personenaufzug erreichbar.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 139 m² und verteilt sich auf zwei Ebenen.

Die untere Ebene gliedert sich in einen Vorraum mit separatem WC und Abstellraum, ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit anschließender separater Küche sowie zwei weitere Zimmer mit 14,00 m² und 20,54 m² — ideal nutzbar als Schlafzimmer oder Büro.

Über eine innenliegende Treppe gelangt man in die obere Ebene mit einem weiteren Zimmer, einem Badezimmer mit WC und Dusche sowie dem absoluten Highlight der Wohnung: einer riesigen Dachterrasse mit rund 49,70 m². Von hier aus genießt man einen Fernblick bis ins Gebirge — perfekt für schöne Sommerabende mit Freunden oder der Familie.

Die Böden sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Das Haus wird derzeit parifiziert und Wohnungseigentum wird im Zuge des Verkaufes begründet. Die Vertragserrichtung ist an die WIENEROITER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <250m

Universität <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap