

# Neuwertige Dachgeschoßwohnung mit Terrasse in Wiener Neustadt!



**Objektnummer: 1991/90**

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting  
Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	651,51 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	495,00 €
<b>Kaltmiete</b>	589,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,32 €
<b>USt.:</b>	62,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

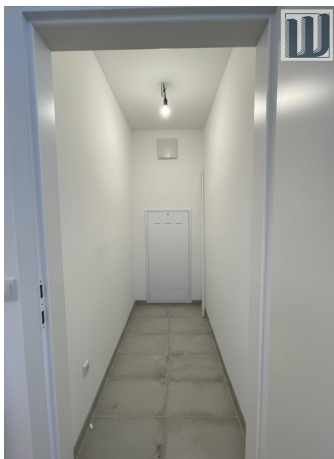


**Klaus Regensburger**

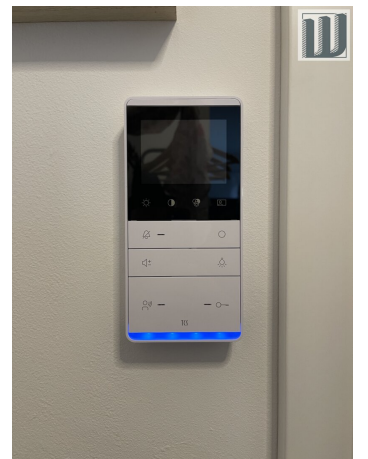
Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.  
Liebermannstraße F04 302

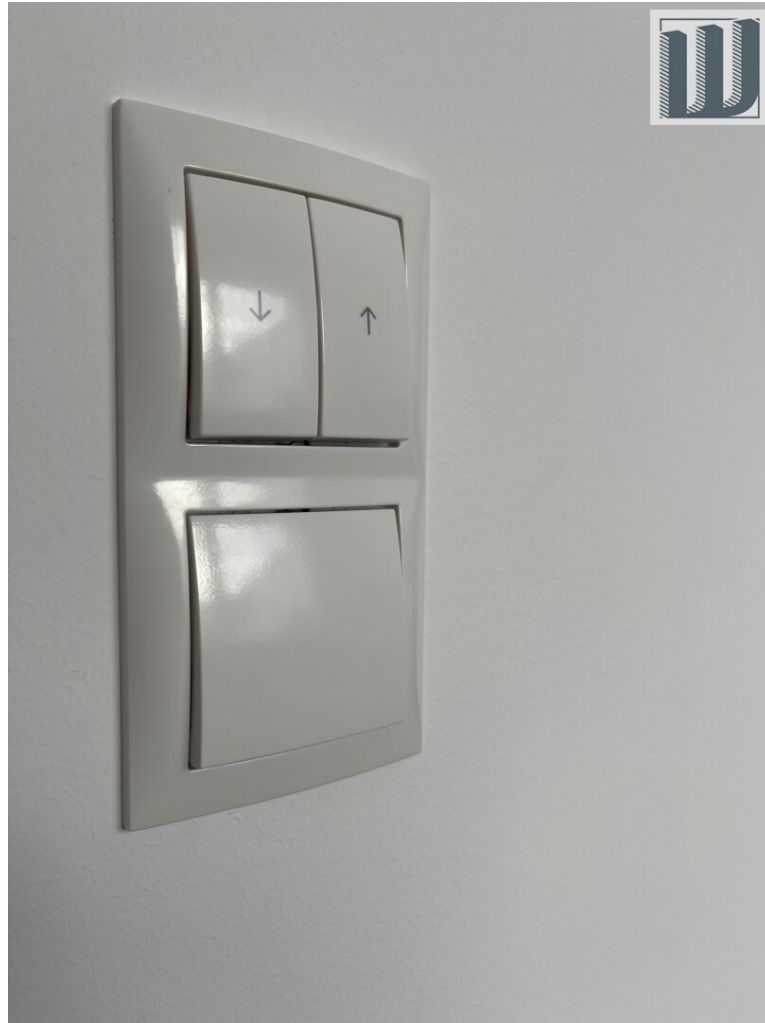












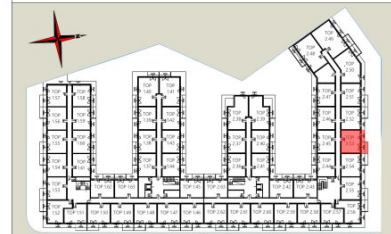
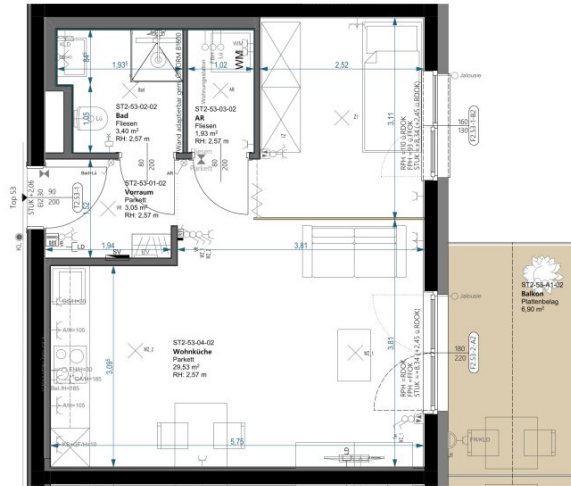


# FLIEGERGASSE 2700 WIENER NEUSTADT



Top 53

DACHGESCHOSS	Stiege 2
ZIMMER	1
LOGGIA	-
TERRASSE/ BALKON	6,90 m <sup>2</sup>
PARKPLATZ	Optional
RAUMHÖHE	2,57m
WOHNNUTZFLÄCHE	37,91 m <sup>2</sup>



STIEGE 1 ◀ ▶ STIEGE 2



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wiener Neustadt, wo modernster Wohnkomfort auf eine idyllische Umgebung trifft! Diese neuwertige Dachgeschoßwohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine stilvolle Wohnfläche von 38m<sup>2</sup>, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Zu einem fairen Preis können Sie sich diesen Rückzugsort mit einem zauberhaften Grünblick sichern. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf Ihrer eigenen Terrasse entspannen, während Sie den Blick über die Grünflächen der Umgebung schweifen lassen. Diese Wohnung ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder um Gäste zu empfangen.

Die südseitig ausgerichtete, lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihr durchdachtes Raumkonzept mit einer abgetrennten Schlafnische und hochwertigen Materialien. Ein großzügiger Wohnbereich, ausgestattet mit elegantem Parkett, lädt zum Verweilen ein. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend und bietet ausreichend Platz für kulinarische Experimente. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima, während die Fliesen in Bad und Küche für eine pflegeleichte und stilvolle Atmosphäre sorgen.

Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert. Ein Stellplatz in der Garage rundet das Angebot ab und sorgt dafür, dass Sie sich keine Gedanken über Parkplatzsuche machen müssen.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Schulen und Supermärkten, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, Bahnhof und sogar dem Flughafen ermöglicht Ihnen eine stressfreie Mobilität – ganz gleich, ob Sie zur Arbeit pendeln oder Ausflüge planen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser einzigartigen Wohnanlage zu werden. Genießen Sie die Vorzüge einer modernen und liebevoll gestalteten Wohnung in einer ruhigen Umgebung, die dennoch alle notwendigen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens bietet.

**Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem Apartment und Sie haben die Möglichkeit uns Ihren persönlichen Besichtigungstermin auszuwählen, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen!**

**Optional kann auch ein 6,5 m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum um € 36,- brutto monatlich mit gemietet werden. Dieser befindet sich gleich eine Türe weiter.**

**Sehen Sie sich auch gerne den 360-Grad Rundgang einer Wohnung mit ähnlichem Grundriss an!**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt wartet auf Sie!

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

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap