

**Anemonensee - Charmante 2-Zi-Wohnung, thermisch  
saniert!**



**Objektnummer: 3179**

**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>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,42 €
<b>USt.:</b>	16,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

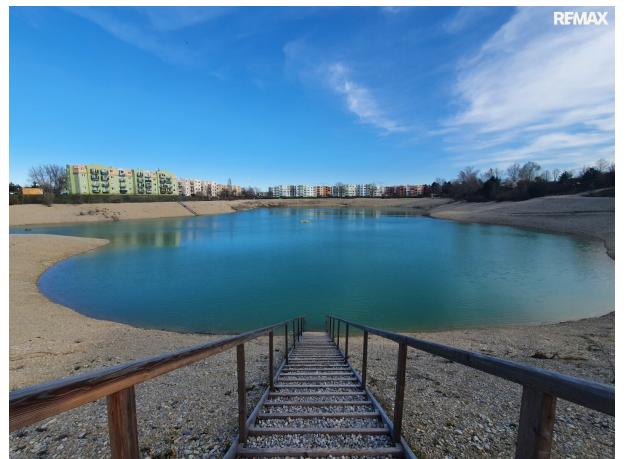


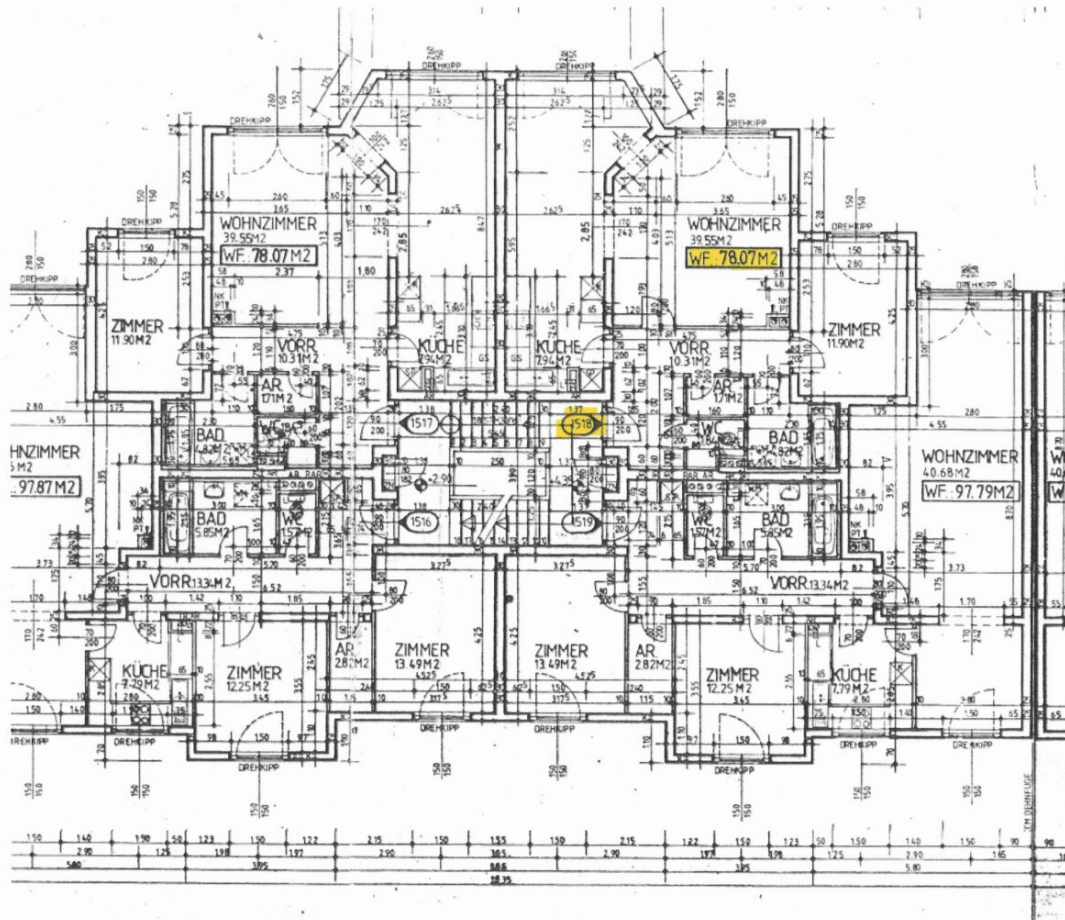


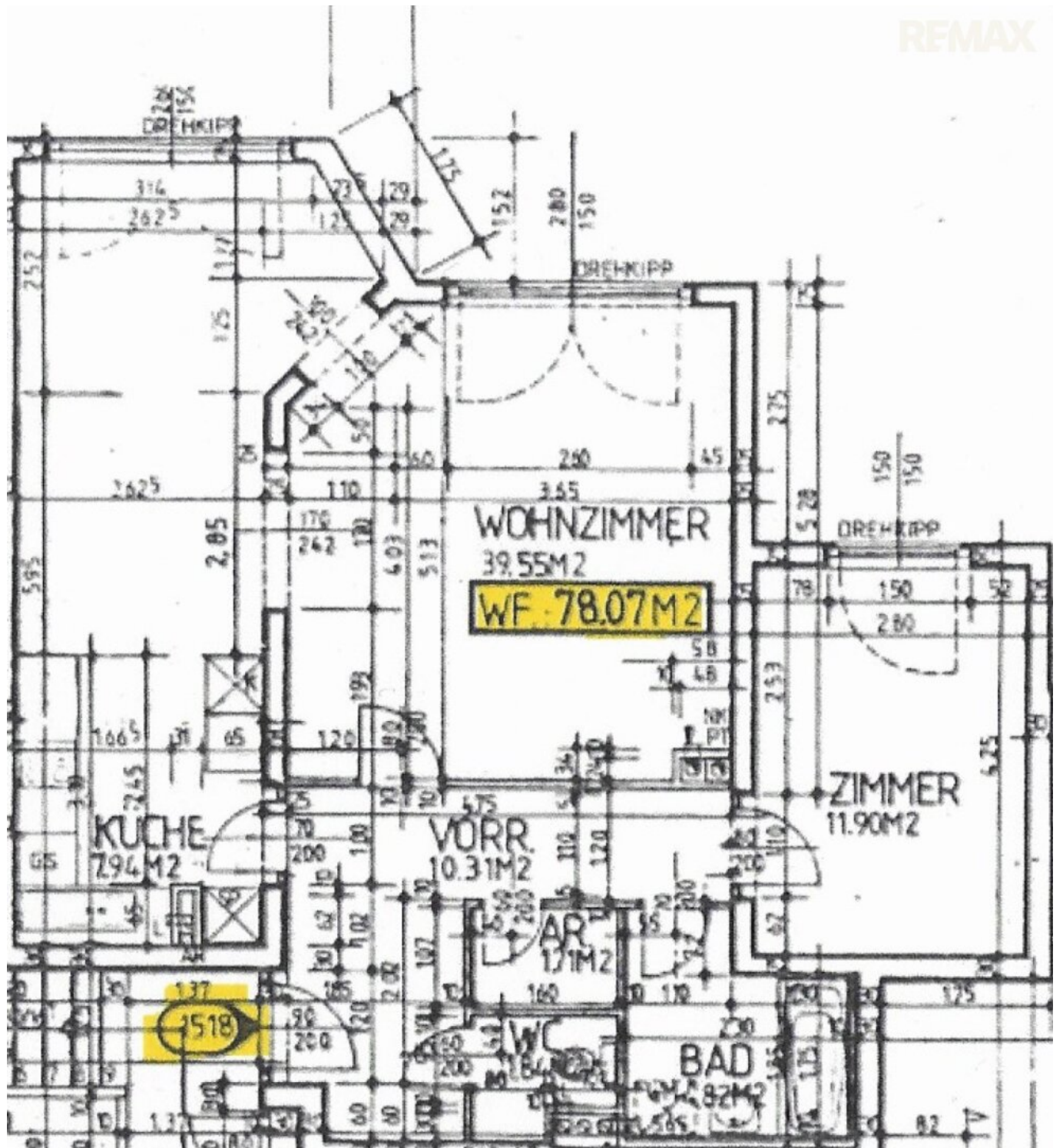












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Zwischenstock und bietet auf 78,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche den perfekten Rückzugsort für Paare, Singles oder kleine Familien. Die gepflegte Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die moderne Einbauküche ist funktional gestaltet und macht das Zubereiten Ihrer Lieblingsgerichte zum Vergnügen. Hochwertige Bodenbeläge wie Fliesen, Laminat und Parkett sorgen für einen stilvollen und gemütlichen Wohnkomfort. Die Zentralheizung garantiert wohlige Wärme in der gesamten Wohnung.

Entspannen Sie in Ihrem Badezimmer mit Badewanne nach einem langen Tag und genießen Sie Ihre Lieblingssendungen über Kabel- oder Satelliten-TV. Die Lage der Wohnung ist ideal: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus, Autobahnanschluss und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität.

Auch die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen einen hohen Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel für alle, die Wert auf gepflegtes Wohnen in einer top Lage legen. Der Kaufpreis beträgt 249.000,00 €. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt!

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vorzustellen.

### **Aufteilung:**

- Diele
- Abstellraum
- WC
- Badezimmer
- Zimmer

- Wohnzimmer
- Küche
- Büro

**Ausstattung:**

- Fernwärme
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Vollwärmeschutz Fassade
- inkl. Einbaumöbel
- Küche inkl. Geräte
- Innenliegender und außenliegender (Rollos) Sonnenschutz
- Parkett, Fliesen, Laminat
- Kabel, Glasfaser

**Renovierungen:**

- Türen 2025
- Schlafzimmer 2026
- Bad und WC 2024

**Kaufpreis: € 249.000,--**

## **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.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap