

## **Neuwertige 2-Zi Wohnung mit Loggia, Garage & Fußbodenheizung in Wiener Neustadt!**



**Objektnummer: 1991/100**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	44,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	764,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,06 €
<b>Kaltmiete</b>	685,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,84 €
<b>USt.:</b>	79,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Regensburger**

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









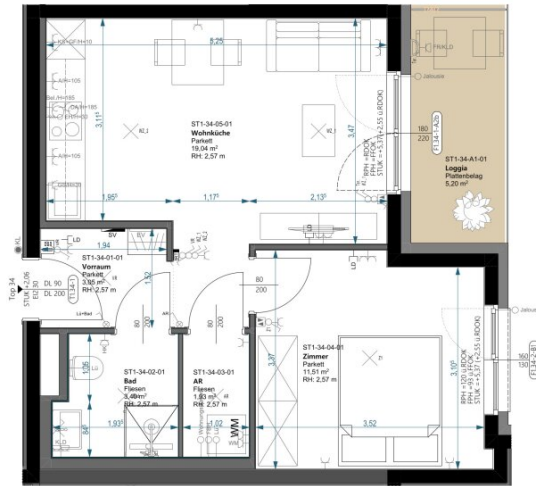




# elektrische Rollläden

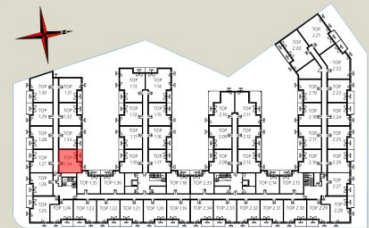


# FLIEGERGASSE 2700 WIENER NEUSTADT



## Top 3/4

1. OBERGESCHOSS	Stiege 1
ZIMMER	2
LOGGIA	5,20 m <sup>2</sup>
TERRASSE/ BALKON	-
PARKPLATZ	Optional
RAUMHÖHE	2,57m
WOHNNUTZFLÄCHE	44,13 m <sup>2</sup>



STIEGE 1 | STIEGE 2



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt, Niederösterreich! Diese neuwertige 2-Zimmer-Etagenwohnung in der 1. Etage bietet auf 44,37 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort zu einem attraktiven Mietpreis von 772,54 €.

Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung mit hellem, freundlichem Ambiente. Das Highlight ist der sonnige Ostbalkon, der zum Entspannen einlädt und einen herrlichen Fernblick bietet. Die hochwertige Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden, eine effiziente Fußbodenheizung sowie Fernwärme, die für angenehme Wärme und niedrige Energiekosten sorgt. Die moderne Einbauküche ist perfekt ausgestattet und macht das Kochen zum Vergnügen.

Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung, die sich im ersten Stock befindet. Zur Wohnung gehört zudem eine praktische Loggia und eine Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und geschützt unterbringt.

Die Lage ist ideal: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus sind bequem erreichbar, ebenso der nahegelegene Flughafen. Für den Alltag sind Schule und Supermarkt in unmittelbarer Nähe, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit bester Infrastruktur und einem wunderbaren Ausblick – perfekt für Singles, Paare oder Pendler, die Wert auf Qualität und Lage legen. Nutzen Sie diese Gelegenheit 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