

**33 M². SANIERT. 2 ZIMMER. ALLES IN REICHWEITE. -
Zentral wohnen zwischen Krankenhaus, Fachhochschule
und Wiener Neustädter Innenstadt.**



Objektnummer: 5675/587

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,00 m ²
Nutzfläche:	33,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	597,40 €
Kaltmiete (netto)	450,00 €
Kaltmiete	584,00 €
Miete / m²	13,64 €
Betriebskosten:	134,00 €
USt.:	13,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



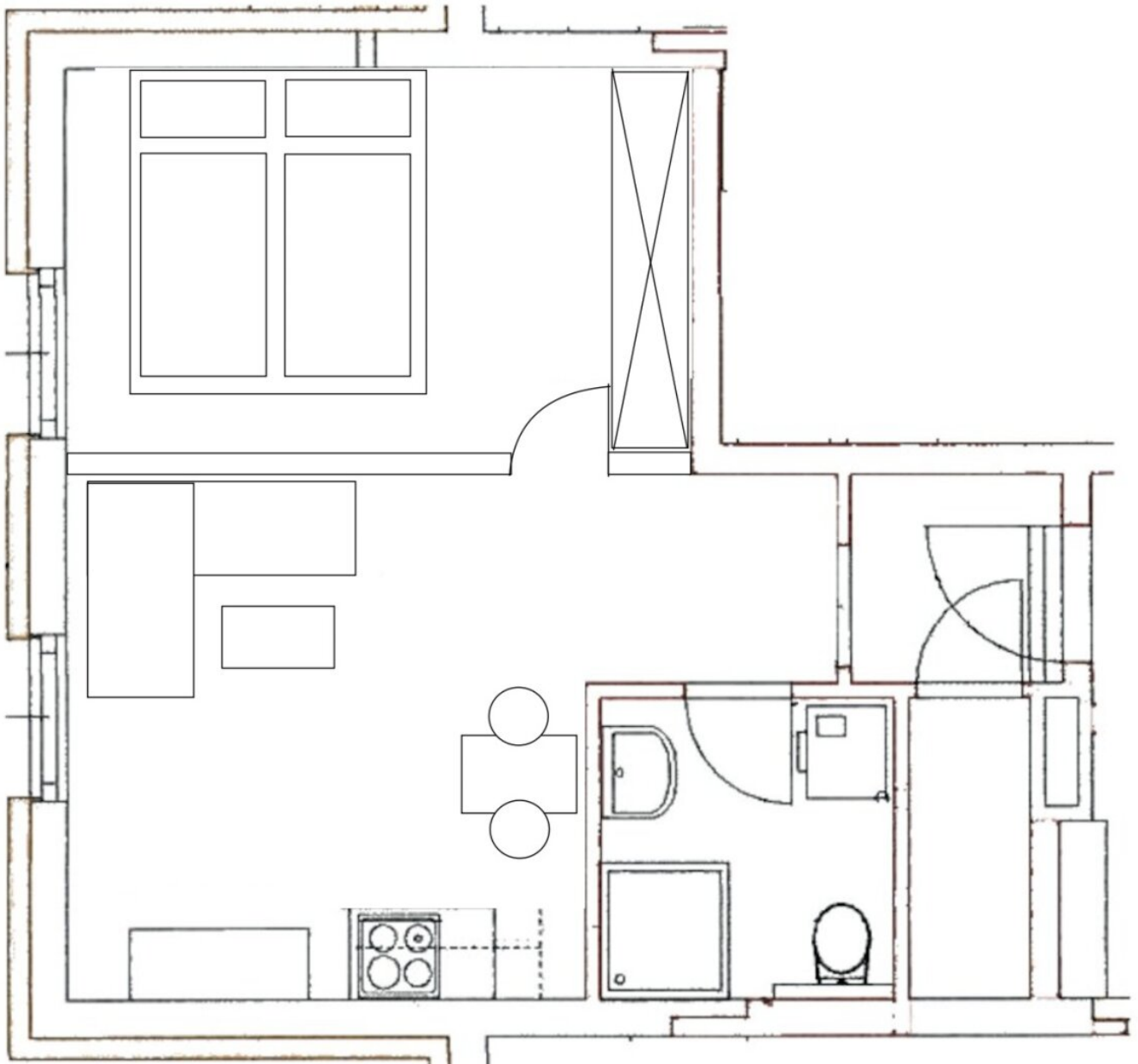
Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1









Objektbeschreibung

33 M². SANIERT. 2 ZIMMER. ALLES IN REICHWEITE.

Kompakte 2-Zimmer-Wohnung zwischen Innenstadt, Krankenhaus und Fachhochschule.

---BEI INTERESSE BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGE STELLEN---

Wer zentral wohnen möchte, braucht nicht zwingend viele Quadratmeter. Entscheidend ist, wie gut sie genutzt sind – und wie einfach das Leben rundherum funktioniert.

In der Grazer Straße 59 in Wiener Neustadt befindet sich diese kompakte **2-Zimmer-Wohnung mit rund 33 m² Wohnfläche** im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Eine Wohnung für Menschen, die kurze Wege schätzen, bewusst kompakt wohnen und dennoch nicht auf einen getrennten Schlafbereich verzichten möchten.

33 M², DIE MEHR KÖNNEN.

Der Grundriss nutzt die vorhandene Fläche effizient und schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen.

Den Mittelpunkt bildet die **offene Wohnküche mit bereits ausgestatteter Küche**. Hier finden Kochen, Essen und Wohnen in einem gemeinsamen Raum statt, ohne dass wertvolle Fläche durch unnötige Verkehrswege verloren geht.

Der separate Schlafbereich, welcher gegenwärtig baulich noch abgetrennt wird, macht den entscheidenden Unterschied zu einer klassischen Garçonnière: Der persönliche Rückzugsort bleibt vom Wohnbereich getrennt und ermöglicht damit ein Wohngefühl, das man auf rund 33 m² nicht selbstverständlich erwartet.

Ein Vorraum, ein eigener Abstellraum sowie das **sanierte Badezimmer mit Dusche und WC** vervollständigen die durchdachte Raumaufteilung. Helle Wandflächen und warme Holzböden schaffen eine zurückhaltende Basis, die sich unkompliziert an den eigenen Einrichtungsstil anpassen lässt.

ALLES DA. ALLES NAH.

Ein großer Teil der Wohnqualität dieser Wohnung beginnt bereits vor der Haustüre.

Das **Universitätsklinikum Wiener Neustadt** liegt nur rund **150 Meter** entfernt und macht

die Lage besonders interessant für Menschen, die im Krankenhaus oder im medizinischen Umfeld arbeiten. Auch die Fachhochschule Wiener Neustadt befindet sich in gut erreichbarer Distanz.

Für den täglichen Einkauf muss ebenfalls kein Umweg eingeplant werden. Die nächste Bushaltestelle liegt nur etwa 75 Meter vom Haus entfernt, der Bahnhof Wiener Neustadt ist rund einen Kilometer entfernt.

Gleichzeitig ist auch der Wiener Neustädter Hauptplatz mit seinen Geschäften, Cafés, Restaurants und dem städtischen Leben fussläufig erreichbar.

So entsteht eine Wohnlage, in der viele Wege des täglichen Lebens zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erledigt werden können – ein echter Vorteil für alle, die ihr Auto im Alltag nicht ständig benötigen möchten.

EINE STRASSE IM WANDEL.

Auch das unmittelbare Umfeld der Grazer Straße entwickelt sich weiter.

Durch den geplanten Ringschluss soll der Durchzugsverkehr künftig deutlich reduziert werden. In weiterer Folge sind eine **Verkehrsberuhigung, zusätzliche Begrünung und eine boulevardartige Umgestaltung** der Grazer Straße vorgesehen.

Damit verbindet die Wohnung ihre bereits heute zentrale Lage mit der Perspektive auf ein künftig noch attraktiveres und ruhigeres Wohnumfeld.

FÜR EINEN ALLTAG, DER EINFACH FUNKTIONIERT.

Die Wohnung eignet sich besonders für **Singles, Studierende, Berufseinsteiger oder Mitarbeiter des nahegelegenen Krankenhauses**, die eine überschaubare Wohnung mit klarer Raumaufteilung und sehr guter Infrastruktur suchen.

Lift, ausgestattete Küche, separater Schlafbereich, eigener Abstellraum und die unmittelbare Nähe zu Nahversorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln sorgen dafür, dass auf kleiner Fläche nichts Wesentliches fehlt.

Wer zusätzlich einen eigenen Stellplatz benötigt, kann **optional einen Tiefgaragenstellplatz anmieten**.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum

- Wohnküche mit ausgestatteter Küche
- separater Schlafbereich (wird gerade getrennt, auf Fotos noch nicht ersichtlich jedoch am Grundrissplan)
- saniertes Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

ECKDATEN

Wohnfläche: ca. 33 m²

Zimmer: 2

Stockwerk: 1. Liftstock

Küche: ausgestattete Wohnküche

Badezimmer: saniert, mit Dusche und WC

Abstellraum: vorhanden

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Tiefgaragenstellplatz: optional anmietbar

MIETKONDITIONEN

---BEI INTERESSE BITTE SCHRIFTLICHE ANFRAGE STELLEN---

Hauptmietzins: EUR 450,00

Betriebskosten inkl. USt.: EUR 147,40

Gesamtmiete: EUR 597,40 pro Monat

Zusätzlich werden monatlich EUR 62,00 für Heizung sowie EUR 26,00 für Warmwasser verrechnet. Daraus ergibt sich derzeit eine monatliche Gesamtbelastung inklusive Heizung und Warmwasser von EUR 685,40.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Befristung: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

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 <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap