

## **Loft-Dachterrassenwohnung „Schneebergblick“ in Wiener Neustadt zu kaufen!**



**Objektnummer: 3214-2**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Art:              | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 2700 Wiener Neustadt                    |
| Baujahr:          | 2015                                    |
| Möbliert:         | Teil                                    |
| Wohnfläche:       | 83,72 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 1                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Stellplätze:      | 2                                       |
| Keller:           | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 279.000,00 €                            |
| Betriebskosten:   | 161,41 €                                |
| Heizkosten:       | 83,60 €                                 |
| Sonstige Kosten:  | 99,52 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                         |

10.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6















## Objektbeschreibung

Nur rund 5 Gehminuten vom Bahnhof Wr. Neustadt Anemonensee entfernt, gelangt diese moderne und **neuwertige Loft-Dachterrassenwohnung** in bester Lage zum Verkauf.

Die Wohnung bietet **ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Das besondere Highlight ist die **ca. 41 m<sup>2</sup> große, 2024 erneuerte Dachterrasse mit unverbaubarem Schneebergblick**. Sie eignet sich ideal als Lounge- und Sonnenbereich und bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden.

Beheizt wird das Objekt mittels Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung mit Kühlfunktion.

### Highlights:

- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 41 m<sup>2</sup> Dachterrasse, 2024 neu eingedeckt und isoliert
- unverbaubarer Schneebergblick
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- 3-fach verglaste Fenster
- Raffstores, 2024 nachgerüstet
- neue Küche, 2024
- Smarthome-System zur Steuerung von Raffstores und Licht
- teilweise Terrassenüberdachung
- gepflegte Wohnhausanlage im 2. Stock, ohne Lift

- ca. 3 m² Kellerabteil
- 2 Parkplätze
- Anschluss vorhanden für eine Wallbox/E-Auto
- zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustüre
- Seeanteile Föhrensee
- rund 5 Gehminuten zum Bahnhof Wr. Neustadt Anemonensee

**Kaufpreis: € 279.000,--**

Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich. Einfach anrufen und einen Termin vereinbaren.

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.

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <3.000m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap