

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Fernwärme in 2700 Wiener Neustadt



Objektnummer: 199397118

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Nutzfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,38
Gesamtmiete	824,55 €
Kaltmiete (netto)	582,09 €
Kaltmiete	749,59 €
Betriebskosten:	167,50 €
USt.:	74,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



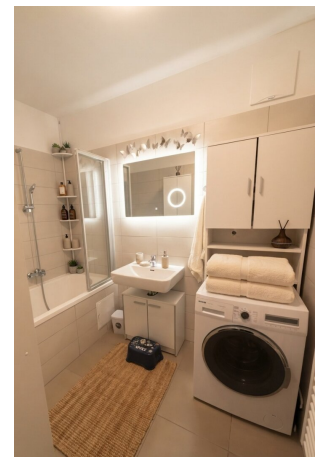
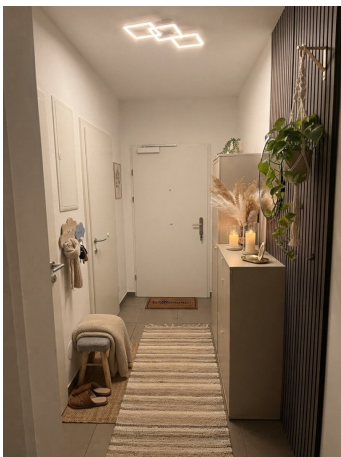
Ing. Philipp Blaha

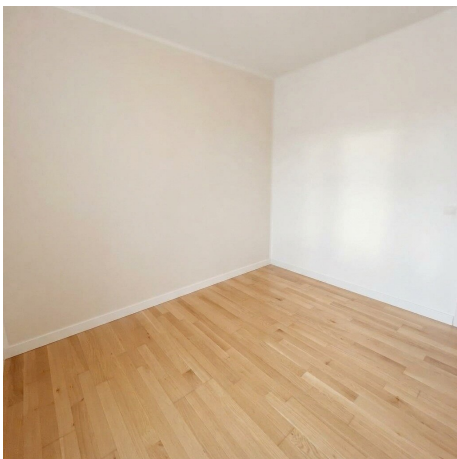
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Leopold Gasse
2345 Brunn

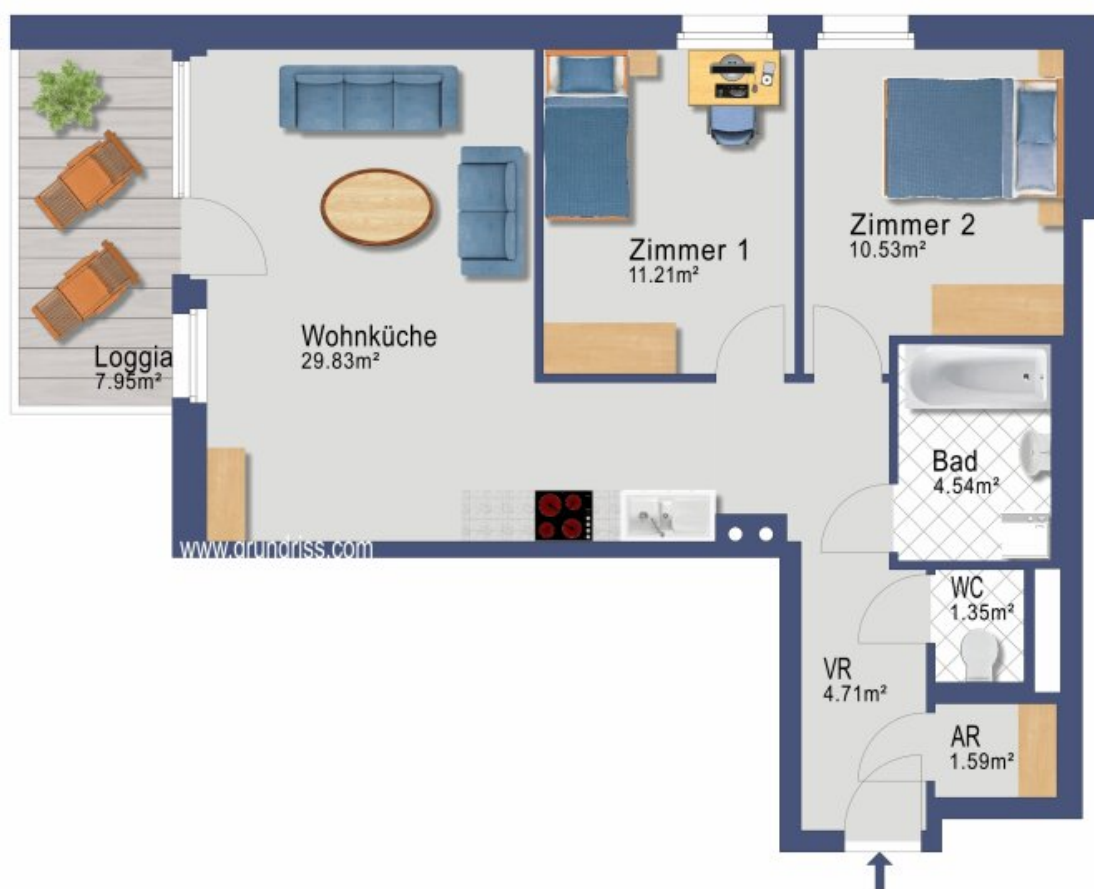
T +43 660 3

Gerne stehen
Verfügung.









Objektbeschreibung

Open-House-Besichtigung

Datum: Dienstag, 06.10.

Uhrzeit: 18:00 – 18:45 Uhr

Anmeldung zwingend erforderlich!

Zur Vermietung steht eine gepflegte, moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2019 erbauten Wohnhauses in der **Gymelsdorfergasse 48, 2700 Wiener Neustadt**. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattungsdetails und eine angenehme Fußbodenheizung.

Die Wohnung ist noch bis zum 30.11.2026 vermietet und steht **ab dem 01.12.2026** zur Verfügung.

Besichtigungen können vorab nach Absprache mit dem jetzigen Mieter ausgemacht werden.

Eckdaten & Raumaufteilung

- **Wohnfläche:** ca. 63 m²
- **Freifläche:** Loggia (ca. 8 m²)
- **Zimmer:** 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)
- **Weitere Räume:** Separates Badezimmer, separates WC, Abstellraum
- **Zubehör:** Eigenes Kellerabteil

Ausstattung

- **Böden:** Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen, moderne Fliesen im

Sanitärbereich

- **Heizung & Warmwasser:** Komfortable Fußbodenheizung via Fernwärme (Anmeldung direkt durch den Mieter)
- **Parkplatz:** Ein PKW-Stellplatz kann optional für **€ 103,50 inkl. BK** mtl. dazugemietet werden.

Kosten & Mietkonditionen

- **Hauptmietzins (brutto):** € 640,30
- **Betriebskosten (brutto):** € 184,25
- **Gesamtmieta (kalt, brutto):** € 824,55
- **Heizung & Strom:** Werden separat nach Verbrauch über den jeweiligen Anbieter abgerechnet.
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre (bei guter Führung Verlängerung möglich)
- **Verfügbarkeit:** Ab 01.12.2026

Kontakt & Anfragen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass für dieses Objekt **ausschließlich online Anfragen** entgegengenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fotos KI generiert sind.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap