++ So schön kann Einziehen sein. ++ Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Parkplatz in Wr. Neustadt



Objektnummer: 8357

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 109,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	279.900,00 €
Betriebskosten:	278,49 €

Provisionsangabe:

10.076,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377


































KÜCHE
WOHNZIMMER
BALKON
SCHLAFZIMMER
BAD

Objektbeschreibung

++ Ankommen und sich direkt zuhause fühlen ++

Diese modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem stimmigen, modernen Wohnkonzept. Helle Räume, schöner Parkettboden und sorgfältig ausgewählte Details schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Ein besonderes Herzstück der Wohnung ist die offene Küche mit Kücheninsel und hochwertigen Markengeräten. Die angrenzende gemütliche Sitzecke schafft einen schönen Platz für gemeinsame Mahlzeiten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Auch das Badezimmer mit Walk-in-Dusche und hochwertigem Steinwaschbecken setzt einen modernen Akzent. Das Schlafzimmer überzeugt mit einer praktischen, integrierten Garderobenlösung und bietet viel Stauraum, während das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon zusätzlichen Freiraum schafft.

Ein Parkplatz direkt vor der Türe, der Lift im Haus sowie ein großzügiges Kellerabteil ergänzen den Wohnkomfort im Alltag.

Ob für Paare oder anspruchsvolle Singles: Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Funktionalität und Stil auf angenehme Weise miteinander verbindet und ohne großen Aufwand bezogen werden kann.

Highlights & Ausstattung:

- Modern saniert
- Balkon mit direktem Zugang vom Wohnzimmer
- Küche mit Kücheninsel und hochwertigen Markengeräten
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und hochwertigem Steinwaschbecken
- Schlafzimmer mit praktischer Garderobenlösung und Stauraum

- Hochwertiger Parkettboden
- Fenster mit Innenjalousien
- Lift im Haus
- Parkplatz vorhandenWO entnimmt
- Großzügiges Kellerabteil vorhanden
- Beheizung über Gastherme

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit Kücheninsel und hochwertigen Markengeräten
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit praktischem Stauraum
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, hochwertigem Steinwaschbecken und WC

Hinweis: Die Designer-Tischlermöbel im Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie die Sitzecke können bei Interesse gegen Ablöse übernommen werden.

Lage:

- Die Lage verbindet gute Erreichbarkeit mit einer umfassenden Nahversorgung. Durch die schnelle Anbindung an die Südautobahn A2 gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl nach Wien als auch in die umliegenden Städte.

  Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Einkaufszentren befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken die Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Ergänzt wird das Angebot durch Kindergärten, Schulen und höhere Bildungseinrichtungen in der Nähe.

Kosten im Detail:

- Betriebskosten gesamt: € 278,49 / Monat (inkl. Rücklagen)

- Reparaturrücklage (Stand Nov 2025): Haus: € 306.296,- | Lift: € 22.087,-

Hinweis: Bei gewissen Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen. Im Anschluss befinden sich allerdings die Originalfotos.

++ Haben wir Ihr Interesse geweckt? ++

Wir freuen uns, Ihnen diese **modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung in Wiener Neustadt** bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich zeigen zu dürfen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne auch abends oder am Wochenende!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap