Zentrumsnahe 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 1671/3234

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	66,90 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,70 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,36
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	153,51 €
USt.:	19,90 €

Provisionsangabe:

5.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Martin Wimmer, MBA, MSc

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

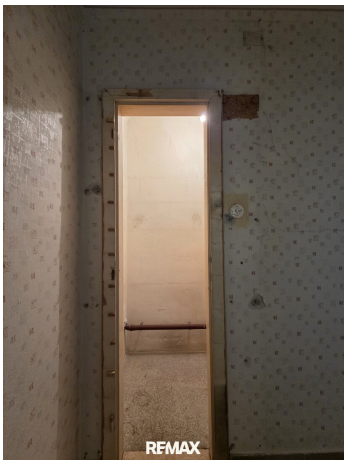
REMAX

REMAX

REMAX

REMAX

KI-Visualisierung – mögliche Gestaltung nach Sanierung
REMAX


REMAX

REMAX

REMAX

KI-Visualisierung – mögliche Gestaltung nach Sanierung
REMAX

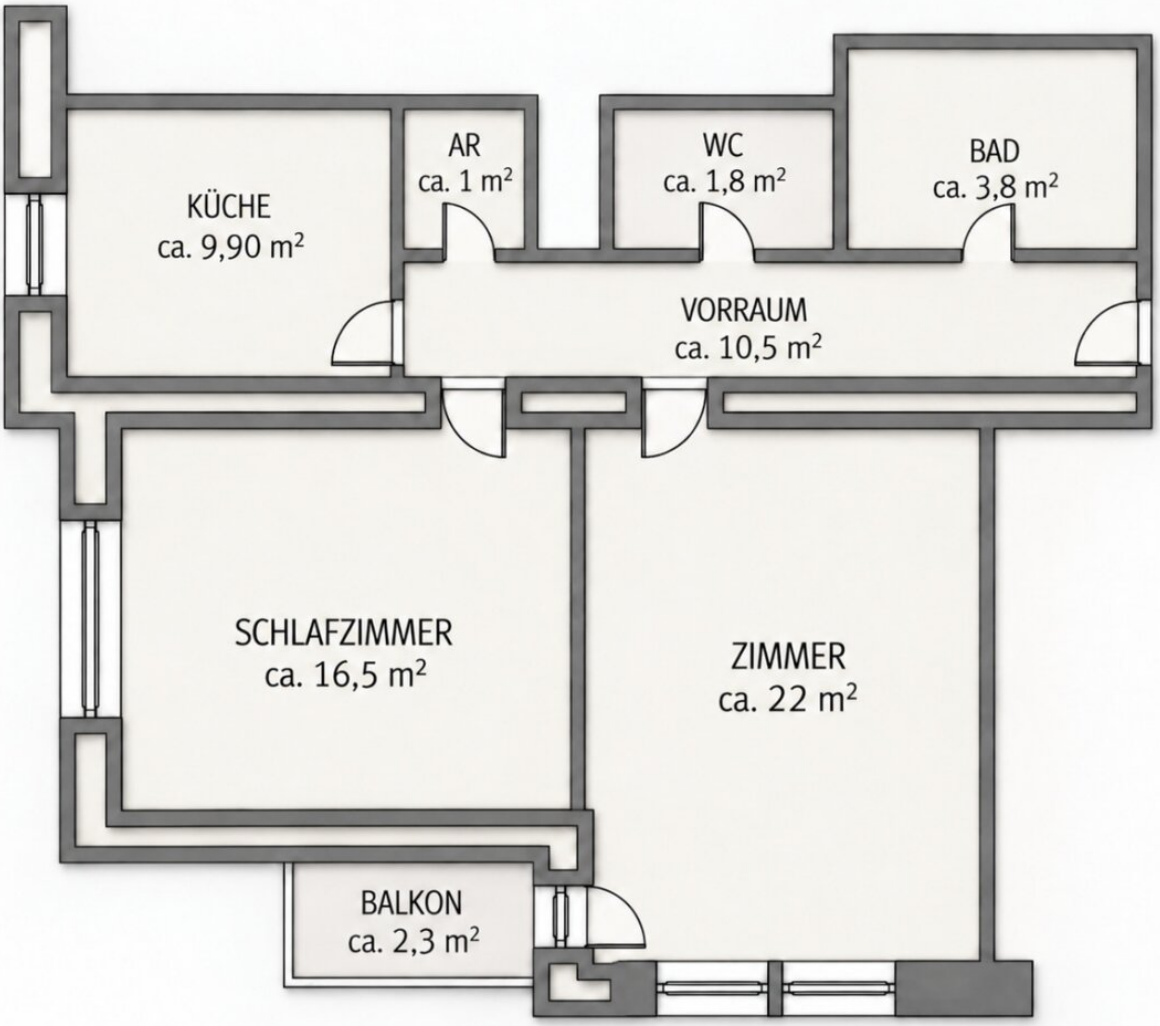
RE/MAX

KI-Visualisierung – mögliche Gestaltung nach Sanierung
RE/MAX

RE/MAX

REMAX

REMAX


KÜCHE
ca. 9,90 m²
AR
ca. 1 m²
WC
ca. 1,8 m²
BAD
ca. 3,8 m²
VORRAUM
ca. 10,5 m²
SCHLAFZIMMER
ca. 16,5 m²
ZIMMER
ca. 22 m²
BALKON
ca. 2,3 m²

REMAX

Objektbeschreibung

Die ca. **67 m² große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in **sehr guter, zentrumsnaher Lage von Wiener Neustadt**. Trotz der guten Erreichbarkeit und Infrastruktur präsentiert sich die Gröhrmühlgasse vergleichsweise ruhig und nicht stark befahren.

Die Wohnung verfügt über ein **Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, einen Abstellraum, ein separates WC sowie ein Badezimmer**. Ein **Balkon** ergänzt das Raumangebot. Sämtliche Räume sind **zentral über den Vorraum bzw. Gang begehbar**, wodurch sich eine praktische und gut nutzbare Raumaufteilung ergibt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über **Gaskonvektoren**. Die **Warmwasserbereitung erfolgt über einen gasbetriebenen Vaillant-Durchlauferhitzer im Badezimmer**.

Im Gebäude ist zudem ein **Lift (Baujahr 2012)** vorhanden.

Die Wohnung befindet sich derzeit in **sanierungsbedürftigem Zustand** und bietet dadurch die Möglichkeit, sie **nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten**. Das vorhandene Potenzial macht die Immobilie sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger** interessant.

Highlights der Wohnung:

- ca. **67 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer** mit praktischer Raumaufteilung
- **alle Räume zentral begehbar**
- **separate Küche**
- **Balkon**
- **eigenes Kellerabteil**
- **Lift im Gebäude** (Baujahr 2012)

- **sehr gute, zentrumsnahe Lage** in Wiener Neustadt
- **ruhige, wenig befahrene Straße**
- **sanierungsbedürftig – nach eigenen Vorstellungen gestaltbar**
- sowohl für **Eigennutzer als auch Anleger** interessant

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 139.000,--

Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.

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, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Hinweis:

Im Exposé werden Fotos des aktuellen Zustands sowie gekennzeichnete KI-Visualisierungen einer möglichen Gestaltung nach Sanierung gezeigt. Die KI-Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht den aktuellen Zustand dar.

Der dargestellte Grundriss dient lediglich zur Orientierung und ist nicht vollständig maßstabsgetreu. Der tatsächliche Bauplan kann bei konkretem Kaufinteresse gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <2.500m

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 <1.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap