Mehr Raum fürs Leben – generalsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit über 100 m² | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26536

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1959
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	209,35 €
USt.:	20,94 €

Provisionsangabe:

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00


ZELLMANN
IMMOBILIEN









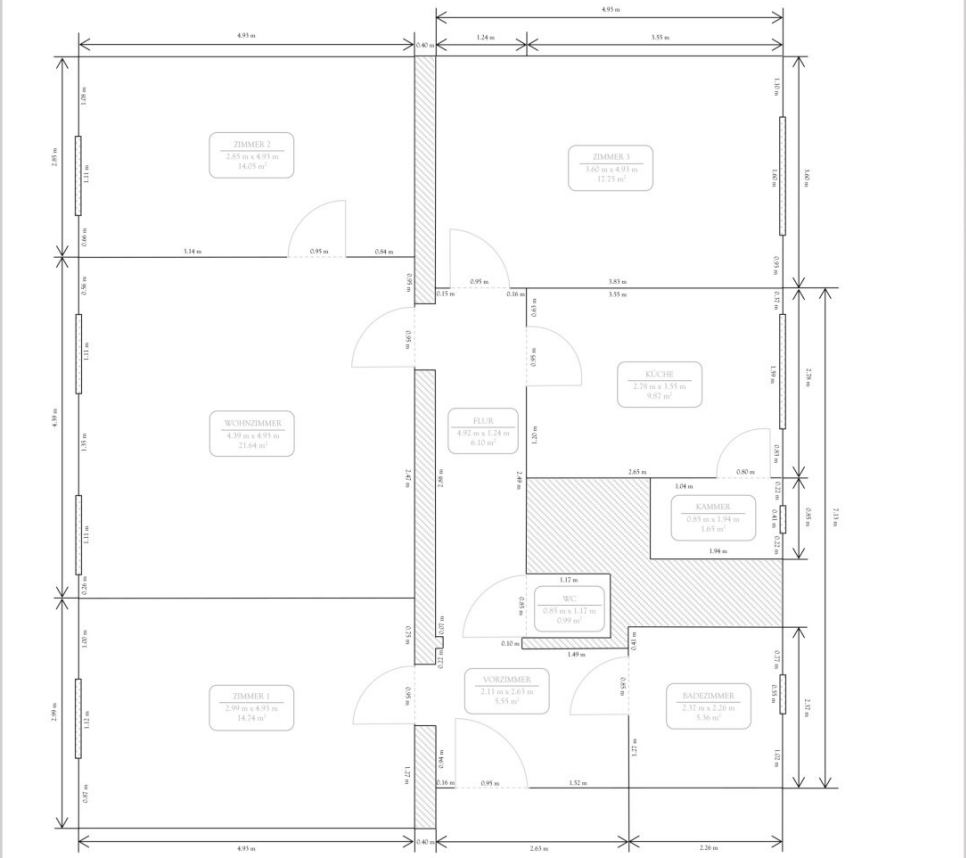



ZELLMANN
IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Mehr Raum fürs Leben – generalsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit über 100 m²

Manchmal ist es genau diese Kombination, die eine Wohnung besonders macht: viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und der Komfort einer umfassenden Sanierung, bei der man sich um nichts mehr kümmern muss.

Diese außergewöhnlich großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Wiener Neustadt bietet auf rund 103 m² Wohnfläche ein modernes Zuhause für Menschen, die Raum schätzen und gleichzeitig Wert auf einen zeitgemäßen, gepflegten Wohnstandard legen. Die Wohnung wurde 2024 umfassend generalsaniert und präsentiert sich heute hell, hochwertig und unmittelbar bezugsbereit.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 103,21 m²
- **Raumangebot:** 4 großzügige Zimmer
- **Raumaufteilung:** Wohnzimmer und 3 separat nutzbare Schlafzimmer
- **Zustand:** umfassende Generalsanierung 2024
- **Küche:** separat und modern ausgestattet
- **Badezimmer:** hochwertig erneuert mit Doppelwaschtisch und großzügiger Dusche
- **Sanitär:** separates WC
- **Fenster:** moderne 3-fach-Verglasung
- **Technik:** erneuerte Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen

- **Gebäude:** 1. Stock, Lift vorhanden
- **Nebenflächen:** Abstellraum und Kellerabteil
- **Verfügbarkeit:** sofort

Über 100 m², die sich wirklich nach Raum anfühlen

Bereits beim Betreten zeigt sich der große Vorteil dieser Wohnung: Die großzügige Fläche wurde nicht in kleinteilige Strukturen aufgeteilt, sondern bietet angenehm dimensionierte Räume und eine klare, alltagstaugliche Raumorganisation.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Es bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich und überzeugt durch seine freundliche, ruhige Atmosphäre.

Ein harmonischer Gesamteindruck, angenehme Raumproportionen und die zeitgemäße Gestaltung schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen Großzügigkeit und Behaglichkeit vermittelt.

Durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern

Drei weitere separat nutzbare Zimmer eröffnen unterschiedlichste Möglichkeiten. Ob Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Wohnung passt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen an.

Gerade für eine Familie entsteht damit etwas, das am Wohnungsmarkt zunehmend selten geworden ist: ein echtes Zuhause mit mehreren vollwertigen Rückzugsräumen und ausreichend Platz für gemeinsame Stunden.

Die Kombination aus vier gut nutzbaren Zimmern, einem großzügigen Wohnbereich und einer separat angeordneten Küche ermöglicht eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und individuellen Rückzugsbereichen.

Generalsaniert 2024 – zeitgemäßer Wohnkomfort ohne Baustelle

Die umfassende Sanierung im Jahr 2024 prägt den Charakter der Wohnung wesentlich.

Böden, Elektroinstallationen, Wasser- und Abwasserleitungen, Heizungsinfrastruktur, Heizkörper, Innentüren und Zargen sowie die Sanitärbereiche wurden erneuert. Ergänzt wird dies durch moderne dreifach verglaste Fenster. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung.

Das Ergebnis ist ein harmonischer und moderner Gesamteindruck, der den Vorteil eines gewachsenen Wohnhauses mit dem Komfort einer umfassend erneuerten Wohnung verbindet.

Klare Linien, zeitgemäße Materialien und eine zurückhaltend elegante Gestaltung schaffen ein angenehmes Wohngefühl, ohne sich modisch in den Vordergrund zu drängen.

Separate Küche – praktisch, modern und vollständig ausgestattet

Ein besonderer Vorteil im Alltag ist die als eigener Raum ausgeführte Küche.

Die moderne Einbauküche wurde im Rahmen der Sanierung neu ausgestattet und bietet großzügige Arbeits- und Stauraumflächen sowie integrierte Geräte. Großformatige Fliesen und die durchdachte Einrichtung sorgen für ein gepflegtes, zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Die räumliche Trennung vom Wohnbereich ermöglicht dabei komfortables Kochen, ohne auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich verzichten zu müssen.

Modernes Badezimmer mit viel Komfort

Auch das Badezimmer wurde vollständig erneuert und hochwertig ausgestattet.

Ein Doppelwaschtisch, eine großzügige verglaste Dusche, moderne Sanitäreinrichtungen und ein Handtuchheizkörper sorgen für einen zeitgemäßen und komfortablen Start in den Tag.

Zusätzlich steht Platz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Das WC ist separat ausgeführt und wurde ebenfalls modernisiert.

Praktische Nebenflächen und Liftkomfort

Ergänzend zum großzügigen Wohnraum stehen ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil zur Verfügung. Damit bieten sich zusätzliche Möglichkeiten, Haushaltsgegenstände und persönliche Dinge ordentlich unterzubringen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1959. Ein Lift ist vorhanden und ergänzt den Wohnkomfort im Alltag. Ein eigener Balkon oder eine Terrasse gehört nicht zur Wohnung.

Flexibilität für Familie, Homeoffice und Gäste

Die Kombination aus mehr als 100 m² Wohnfläche und vier Zimmern macht diese Wohnung besonders vielseitig.

Für Familien stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Paare können einen oder mehrere Räume als großzügiges Homeoffice, Gästezimmer, Ankleide oder Hobbyraum nutzen.

Damit bietet die Wohnung nicht nur heute viel Lebensqualität, sondern kann sich auch an veränderte Lebensphasen anpassen.

Lage und Infrastruktur – urban angebunden und angenehm alltagstauglich

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage von Wiener Neustadt und verbindet kurze Wege mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich gut erreichbar im näheren Umfeld. Die vorhandene Nahversorgung erleichtert den Alltag und ermöglicht es, zahlreiche Besorgungen ohne großen organisatorischen Aufwand zu erledigen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnlage. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof sowie das Zentrum von Wiener Neustadt sind ebenfalls gut erreichbar. Damit bestehen attraktive Möglichkeiten für die tägliche Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Für Familien bietet das Wohnumfeld eine gute Auswahl an wichtigen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich im erreichbaren Umfeld. Ergänzt wird die Infrastruktur durch Apotheken, ärztliche Versorgung und weitere Gesundheitseinrichtungen.

Wiener Neustadt vereint die Vorzüge einer gewachsenen Stadt mit vielfältigen Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus städtischer Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht den Standort für unterschiedliche Lebenssituationen interessant.

Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Unser Resümee

Eine außergewöhnlich großzügige und umfassend sanierte Wohnung für Menschen, die nicht renovieren, sondern einziehen und wohnen möchten.

Mehr als 100 m² Wohnfläche, vier gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer und die umfassende Generalsanierung 2024 ergeben ein äußerst stimmiges

Gesamtpaket mit viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Eine Immobilie, bei der nicht die nächste Baustelle wartet, sondern das neue Zuhause.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet

oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap