IHR NEUES WOHNGLÜCK - Klein, fein und voller Möglichkeiten



Objektnummer: 7939/2300163470

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	173.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792









Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt!

Einziehen, ankommen und das Leben genießen!

Manchmal sind es die kleinen Dinge, die eine Wohnung besonders machen: ein ruhiges Wohnumfeld, ein Blick ins Grüne und genügend Platz, um den eigenen Wohntraum zu verwirklichen. Genau diese Kombination erwartet Sie in dieser charmanten Wohnung in Wiener Neustadt.

Im ersten Stock eines überschaubaren Wohnhauses mit lediglich drei Parteien gelegen, bietet diese Immobilie ein angenehmes Maß an Ruhe und Wohnqualität. Der Blick in Richtung Akademiepark sorgt dabei für eine grüne Kulisse, die den Alltag ein wenig entspannter macht.

Auf rund **83 m² Wohnfläche** stehen Ihnen ein einladender Wohnbereich, eine Küche mit angrenzender Speis sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Ob gemütliches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder persönlicher Arbeitsbereich – hier lässt sich der vorhandene Platz ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Die praktische Raumaufteilung und der gepflegte Gesamteindruck machen diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die ein unkompliziertes Zuhause suchen.

Das erwartet Sie

- Rund 83 m² Wohnfläche mit gut nutzbarem Grundriss
- Wohnzimmer zum Entspannen und Wohlfühlen
- Küche mit zusätzlichem Stauraum durch eine kleine Speis
- Zwei weitere Zimmer für individuelle Wohnideen
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Gaszentralheizung
- Pflegeleichte Laminatböden in den Wohnräumen
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Überschaubare Hausgemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten

- Parkmöglichkeiten im Bereich des Hauses und in der näheren Umgebung

Bereits wichtige Investitionen getätigt

Auch bei der Substanz wurde in den vergangenen Jahren investiert:

- **Dach 2023 vollständig erneuert**
- **Fassade 2023 neu gestrichen**
- **Frontzaun 2023 erneuert**
- laufende Instandhaltungsarbeiten durchgeführt
- vollunterkellertes Gebäude

Damit wurde bereits ein wesentlicher Teil der Werterhaltung vorgenommen und eine gute Basis für die weitere Nutzung geschaffen.

Eine Lage, die beides kann: Grün vor der Tür und Stadtnähe

Wer gerne Zeit im Freien verbringt, wird die Nähe zum Akademiepark zu schätzen wissen. Spaziergänge im Grünen, Bewegung an der frischen Luft oder eine kleine Auszeit vom Alltag sind hier schnell eingeplant.

Auch im Alltag profitieren Sie von der Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Die Wiener Neustädter Innenstadt und der Bahnhof sind ebenfalls rasch erreichbar. Für Pendler bietet die Verkehrsanbindung gute Voraussetzungen für Fahrten in Richtung Wien und Eisenstadt.

Ihr Platz zum Ankommen

Sie wünschen sich eine Wohnung mit überschaubarer Hausgemeinschaft, praktischer Raumaufteilung und einem schönen Blick ins Grüne? Dann lohnt es sich, diese Immobilie näher kennenzulernen.

Vielleicht beginnt hier Ihr nächstes Wohnkapitel – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Wohnung persönlich!

Ich freue mich darauf, Ihnen diese Immobilie zeigen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap