Helle 3-Zimmer-Wohnung in Wiener Neustadt - RENOVIERT



01 | Modernisiertes Badezimmer

Objektnummer: 7530/5279

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,30 m²
Nutzfläche:	84,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.121,77 €
Kaltmiete (netto)	863,56 €
Kaltmiete	1.016,74 €
Betriebskosten:	153,18 €
USt.:	105,03 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG


PRIVATPARKPLATZ
PARKEN VERBOTEN




10


























FRÖSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]

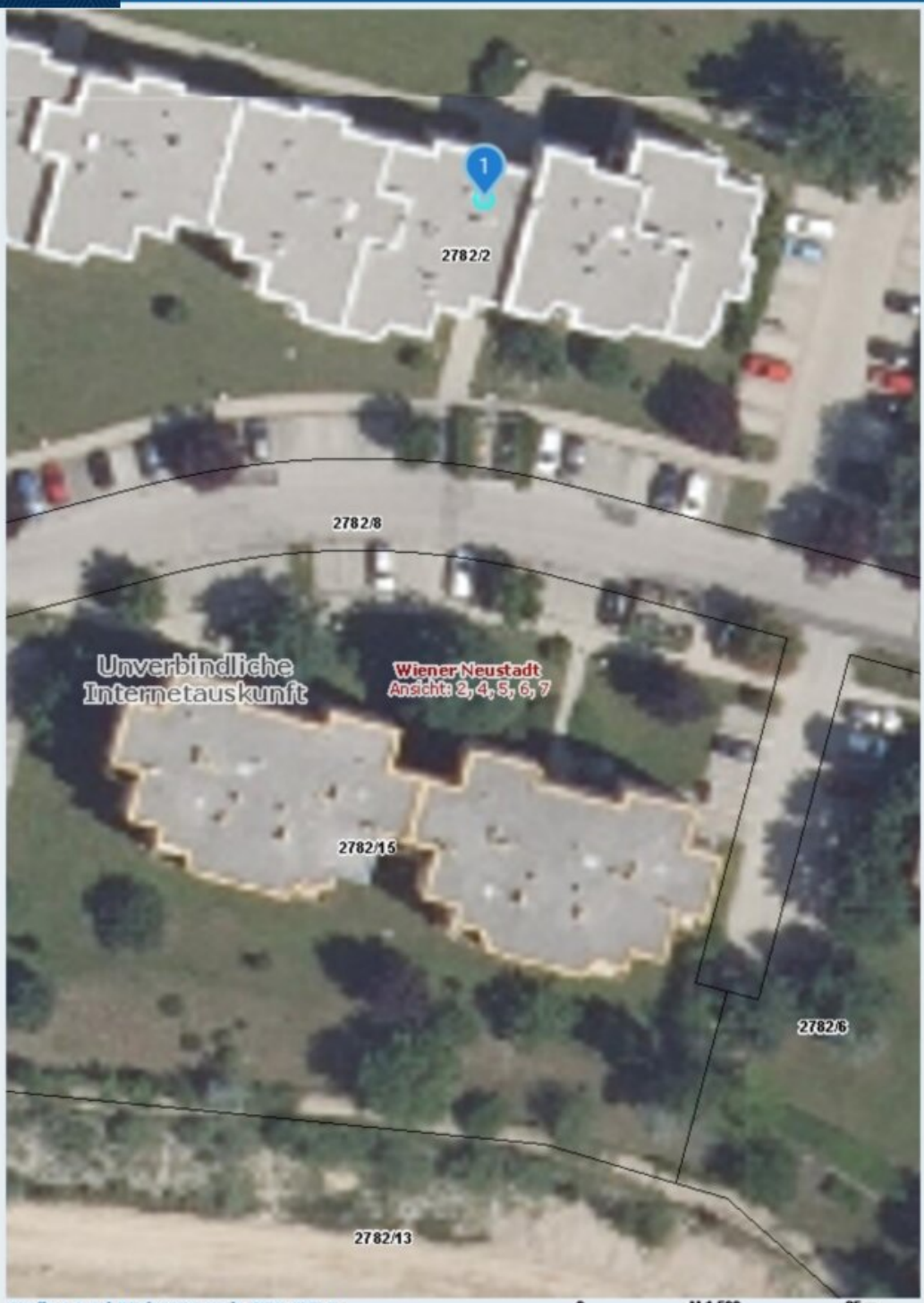
84,38 m²
908,7 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

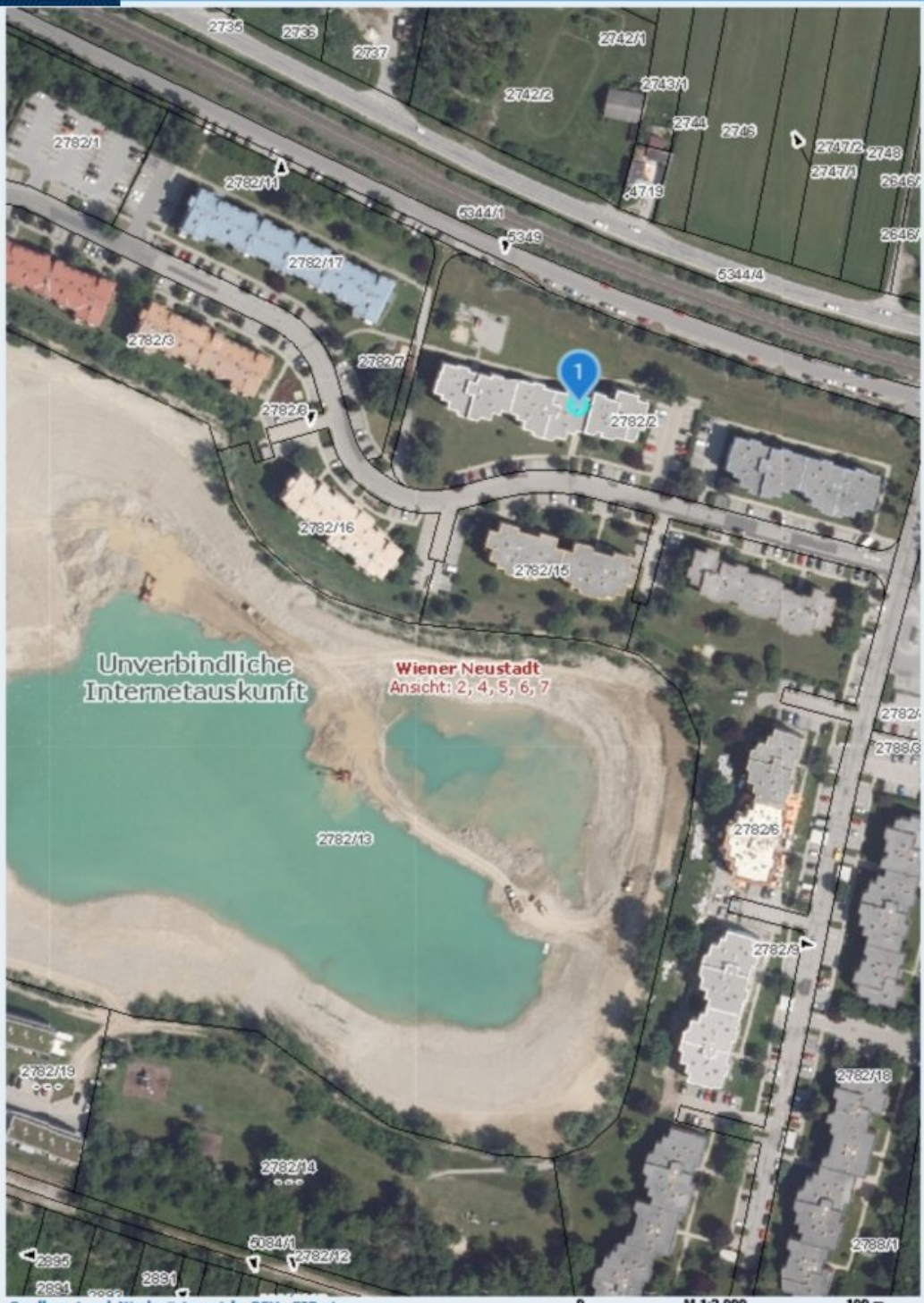
0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 02.11.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



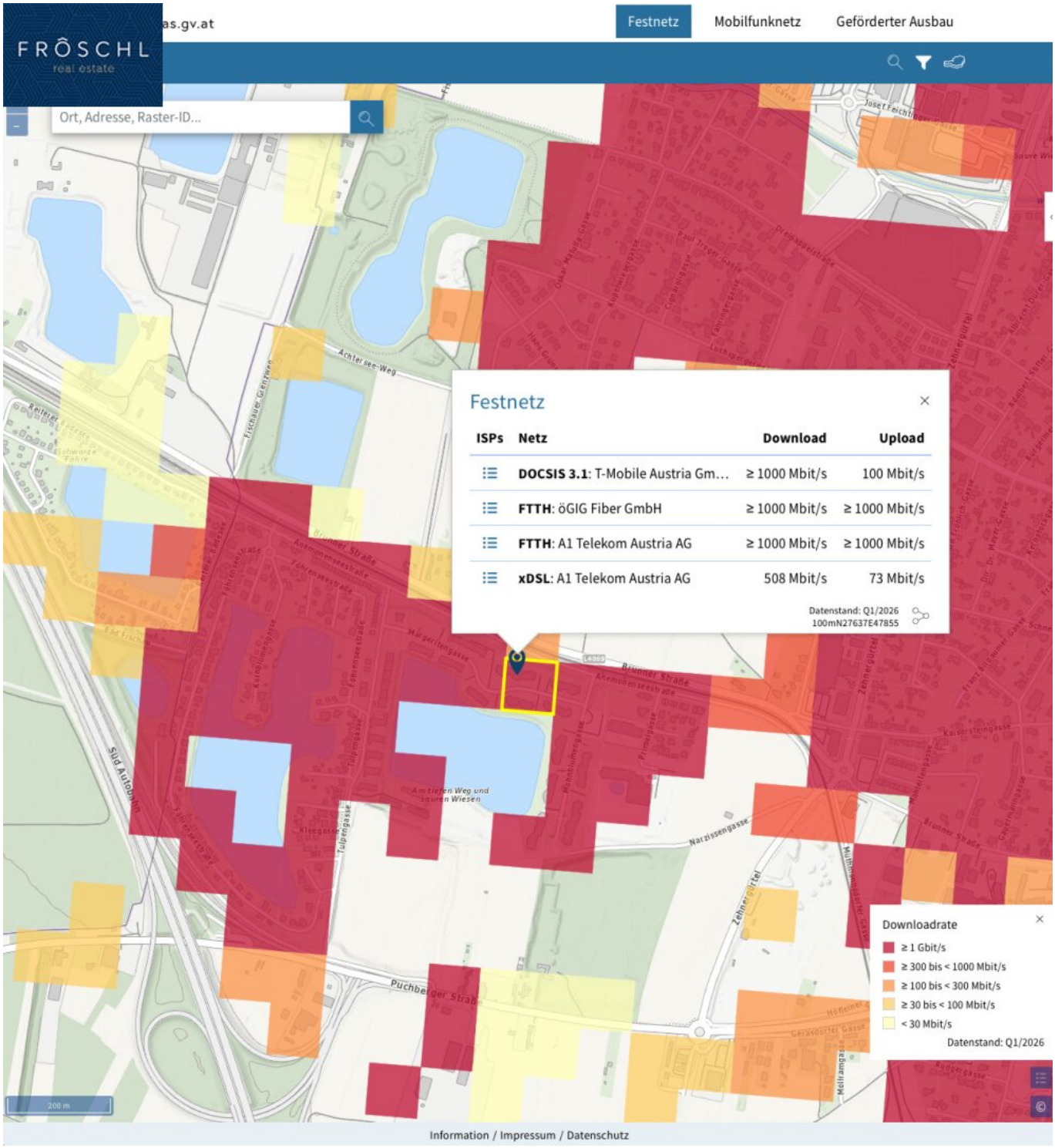
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

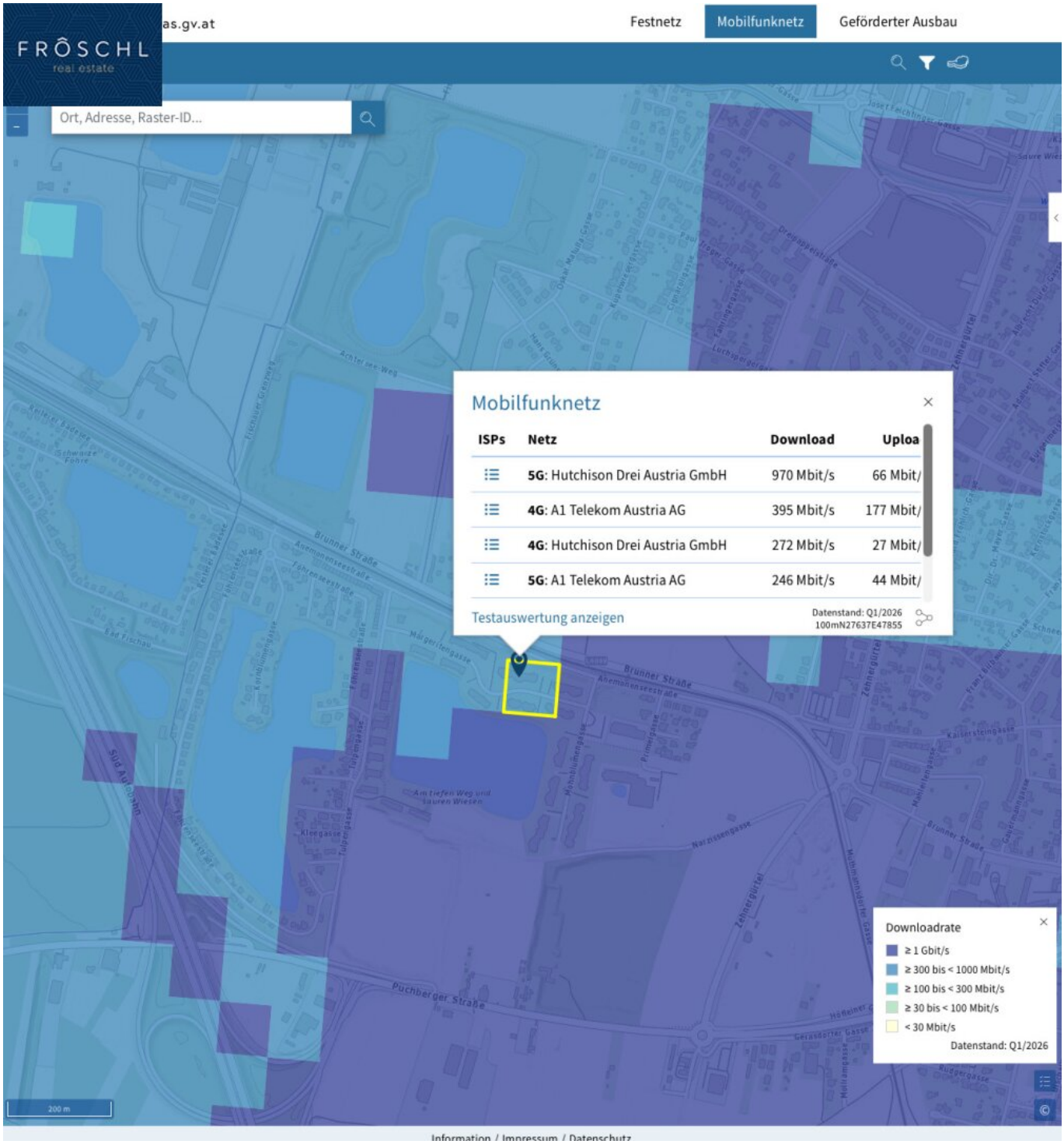
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 02.11.2026


FRÔSCHL
real estate
as.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm...
≥ 1000 Mbit/s
100 Mbit/s
FTTH: öGIG Fiber GmbH
≥ 1000 Mbit/s
≥ 1000 Mbit/s
FTTH: A1 Telekom Austria AG
≥ 1000 Mbit/s
≥ 1000 Mbit/s
xDSL: A1 Telekom Austria AG
508 Mbit/s
73 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100mN27637E47855
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
Achtersee-Weg
Brünner Straße
Puchberger Straße
Narzissengasse
Zehnergürtel
Südautobahn
Information / Impressum / Datenschutz


FRÔSCHL
real estate
as.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Uploa
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
970 Mbit/s
66 Mbit/
4G: A1 Telekom Austria AG
395 Mbit/s
177 Mbit/
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
272 Mbit/s
27 Mbit/
5G: A1 Telekom Austria AG
246 Mbit/s
44 Mbit/
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN27637E47855
Brunner Straße
Puchberger Straße
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
200 m

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen, klare Räume und ein frisch renoviertes Ambiente.

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Margeritengasse überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus **großzügigem Raumangebot und zeitgemäßem Wohnkomfort**. Auf Basis unserer Vermessung stehen rund **70 m² Nutzfläche** zur Verfügung, wobei insbesondere der rund **33 m² große Wohn- und Essbereich** das Herzstück der Wohnung bildet.

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Freiheit bei der Einrichtung und schafft ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Große Fensterflächen und die hellen Oberflächen unterstreichen den freundlichen Charakter der Wohnung.

Die Wohnung wurde **renoviert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand**. Besonders gelungen ist das Badezimmer: Helle, großformatige Fliesen, eine großzügige Dusche, ein moderner Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank sowie ein Waschmaschinenanschluss sorgen für eine klare und moderne Optik.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet neben den vorhandenen Elektrogeräten viel Stauraum und einen angenehm hellen Arbeitsplatz am Fenster.

Ein separates Schlafzimmer, das getrennte WC sowie mehrere praktische Abstellmöglichkeiten ergänzen das Raumangebot. Die klare Aufteilung macht die Wohnung zu einem Zuhause, das auf vergleichsweise kompakter Fläche **überraschend viel Platz zum Leben** bietet.

In Verbindung mit der guten Infrastruktur und der Nähe zum Anemonensee entsteht eine attraktive Wohnung für alle, die **großzügiges Wohnen mit kurzen Wegen und einem hohen Freizeitwert** verbinden möchten.

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter +43 664 1838 268 oder per E-Mail an christian@froeschl.estate.

Besuchen Sie auch **FRÖSCHL real estate** und entdecken Sie unsere aktuellen Immobilienangebote.

Unsere Angaben basieren auf den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen der Eigentümerseite. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. **Sämtliche beabsichtigten Nutzungen sind hinsichtlich ihrer technischen, baurechtlichen und sonstigen rechtlichen Voraussetzungen vom Interessenten entsprechend zu prüfen.**

Immobilienbewertungen: professionell und präzise

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? **FRÖSCHL real estate** ermittelt den aktuellen Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Abhängig von der Art des Objekts erfolgt die Bewertung nach dem Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der relevanten Unterlagen und wertbestimmenden Merkmale.

Gerne übernehmen wir Immobilienbewertungen auch bei Erbschaften, innerfamiliären Regelungen, Vermögensaufteilungen, steuerlichen Fragestellungen oder als fundierte Grundlage für eine geplante Veräußerung.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap