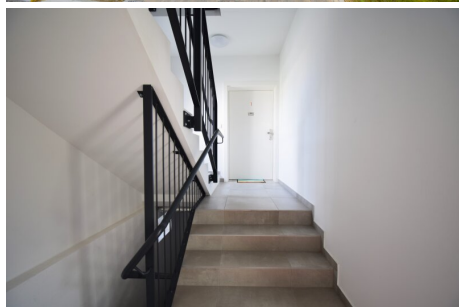


Ihr Traum vom Wohnen in der Stadt - prächtige Gartenwohnung in Top Lage

2700 Wiener Neustadt, Österreich



Eckdaten Objektnummer 13590

Wohnfläche: ca. 97,83 m²
Gewichtete Fläche: ca. 90,24 m²
Kellerfläche: ca. 28,78 m²

Mobiliar: Bad
Beziehbar: sofort
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1947
Letzte Generalsanierung: 2020
Heizung: Fernwärme, Fußbodenheizung
Stockwerk: EG / Erdgeschoss
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 3,5
Garten: 1 (ca. 50,57 m²)
Terrasse: 1 (ca. 21,77 m²)
Stellplatz: 1
Bad: 1
WC: 1

Kaufpreis: 475.000,00 €

Betriebskosten:	202,44 €
Heizkosten:	86,76 €
Reparaturrücklage:	13,40 €
Sonstiges:	14,30 €
Umsatzsteuer:	23,10 €
monatliche Gesamtbelastung:	340,00 €

Ihr Ansprechpartner:



Thomas Breimaier
Mobil: +43 / 650 / 48 041 15
E-Mail: tbr@realbrokers.at

Provision: Provision bezahlt der Abgeber.
Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%
Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 27.08.2030
Heizwärmebedarf: **C** 68,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: **B** 0,96

Detailbeschreibung

Ihr Traum vom Wohnen in der Stadt - prächtige Gartenwohnung in Top Lage

Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, wollen die Vorzüge der Stadt genießen und trotzdem Ihre Ruhe genießen, dann sind Sie hier genau richtig. Diese im Jahr 2023 fertiggestellte Eigentumswohnung, welche sich im kernsanierten Teil des Gebäudetraktes von 1947 befindet, lässt keine Wünsche übrig und wird Ihre Bedürfnisse des modernen und urbanen Wohnen mehr als erfüllen.

Einige Highlights der Wohnung:

- Eiche Landhausdiele in den Wohnräumen, Nassräume mit großformatigen Feinsteinzeug
- 3-fach verglaste Fenster in Kunststoff/Alu, außen anthrazit, innen weiß
- elektrische Raffstores
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Gegensprechanlage mit Videomodul
- Medienverteiler mit Glasfaserinternet
- Sicherheitseingangstür
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen von Duravit und Laufen
- große südöstlich ausgerichtete Terrasse + Eigengarten
- 2 große Kellerabteile

Beschreibung Wohnbereich:

Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum und finden auf der rechten Seite eine ausreichend große Garderobe vor der aus Sie auch zur extra Toilette gelangen. Geradeaus finden Sie das Herzstück der Wohnung mit dem Wohn- und Essbereich, von welchem aus Sie auch die Küche betreten können. Die erhöhte Terrasse in südöstlicher Ausrichtung mit dem Eigengarten, welche über Stufen erreichbar ist, ist über diese Räume zu betreten. Das Badezimmer mit Badewanne und extra Toilette erreichen Sie über den Gang, im hinteren Bereich befinden sich auch die 3 Schlafzimmer und ein Abstellraum.

Zu jeder Wohnung gehört ein ein PKW-Abstellplatz welcher für EUR 12.000,- erworben werden kann.

Machen Sie sich ein Bild von dieser hochwertigen, ruhig gelegenen Eigentumswohnung die Sie so in Wiener Neustadt nicht noch einmal finden werden und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir, ich freue mich schon darauf Sie kennenzulernen.

IHRE IMMOBILIENTRÄUME - UNSER ZIEL

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr! Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können wir nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und Adresse bearbeiten!

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten

KEINE MAKLERKOSTEN, diese werden vom Abgeber übernommen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches

Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

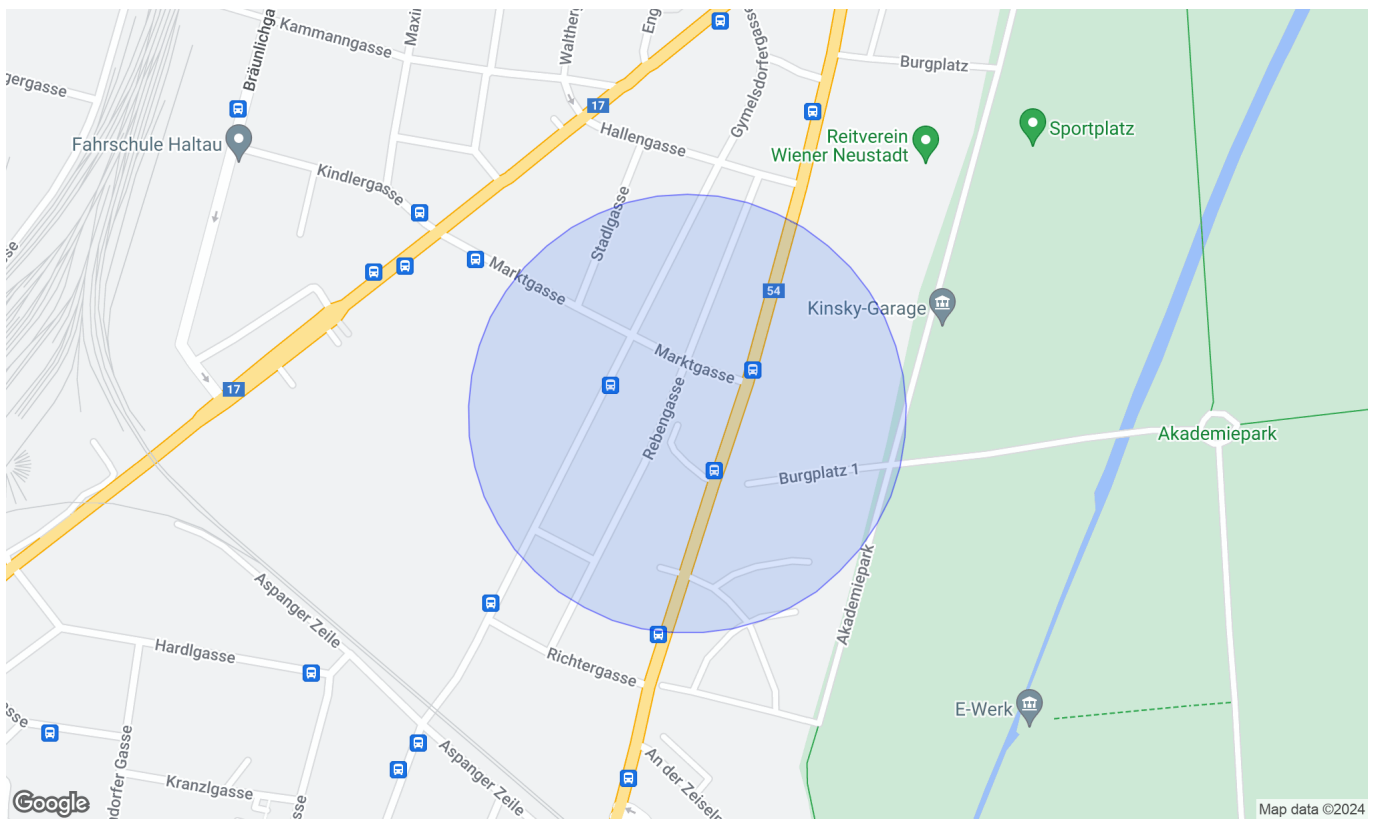
Ausstattung

Dielen, Fliesen, Fernwärme, Fußbodenheizung, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Fernwärme, Südostbalkon / -terrasse, Abstellraum, Gartennutzung, Glasfaseranbindung, Außenliegender Sonnenschutz, Massiv, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kinderspielfeld, Ziegel

Lage

Südlich vom Zentrum gelegene Wohnhausanlage in ruhiger Nachbarschaft
Fußgängerzone und Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar, ebenfalls befinden Sie sich in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiet der Stadt - dem Akademiestadion
Apotheke, Sparkasse und diverse Nahversorger in der unmittelbaren Umgebung
ca. 5 Autominuten von der A2 entfernt - Knoten Wiener Neustadt somit sehr gute überregionale Anbindung (Wien ca. 45min, Graz ca. 1h 15 Fahrzeit)
Regionale Anbindung über B17 und B54, diverse Buslinien für öffentlichen Verkehr in unmittelbarer Nähe

2700 Wiener Neustadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	500 m
Klinik	7.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m
Universität	4.000 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	1.000 m
Polizei	500 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

