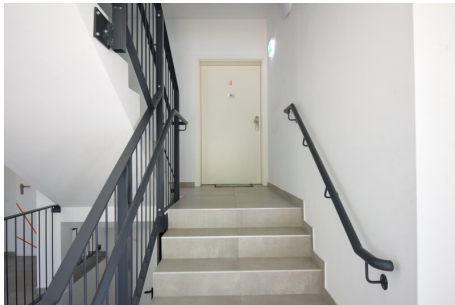


Neue Eigentumswohnung mit toller Wohnküche

2700 Wiener Neustadt, Österreich



Eckdaten Objektnummer 13640

Wohnfläche: ca. 83,08 m²
Gewichtete Fläche: ca. 90,24 m²
Kellerfläche: ca. 4,28 m²

Mobiliar: Küche, Bad
Beziehbar: sofort
Eigentumsform: Wohnungseigentum
Bauart: Neubau
Baujahr: ca. 1947
Letzte Generalsanierung: 2020
Heizung: Fernwärme, Fußbodenheizung
Stockwerk: EG / Erdgeschoss
Zustand: Erstbezug
Zimmer: 3,5
Stellplatz: 1
Bad: 1
WCs: 2

Kaufpreis: 334.000,00 €

Betriebskosten:	171,92 €
Heizkosten:	73,68 €
Reparaturrücklage:	8,50 €
Umsatzsteuer:	31,93 €
monatliche Gesamtbelastung:	286,03 €

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

Energieausweis gültig bis: 27.08.2030
Heizwärmebedarf: **B** 35,9 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor: **A** 0,73

Ihr Ansprechpartner:



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

Detailbeschreibung

Neue Eigentumswohnung mit toller Wohnküche

Diese neue Eigentumswohnung befindet sich im neu erbauten Teil einer Wohnhausanlage mit gesamt 14 Eigentumswohnungen in einer tollen und ruhige Lage in Wiener Neustadt.

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

Beschreibung Wohnbereich:

Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum von dem Sie die extra Toilette betreten können. Auf der rechten Seite befindet sich der Gang welcher zu den Schlafräumen bzw. zum Büro und zum Badezimmer führt. Geradeaus finden Sie eine toll ausgestattete Küche und den Wohnbereich mit reichlich Platz für einen großen Esszimmertisch und vielen Möglichkeiten sich ein gemütliches Wohnzimmer einzurichten. Im hinteren Bereich der Wohnung, nach Nordwesten ausgerichtet, erstrecken sich 2 Schlafzimmer, ebenfalls bietet noch ein knapp 10 m² großes Zimmer die Möglichkeit um sich ein Büro, ein weiteres Schlafzimmer oder einen Schrankraum einzurichten. Im Badezimmer, welches über ein Fenster verfügt, finden Sie ein Badewanne, ein Waschbecken und eine Toilette.

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 IMMOBILIENRÄUME - 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.

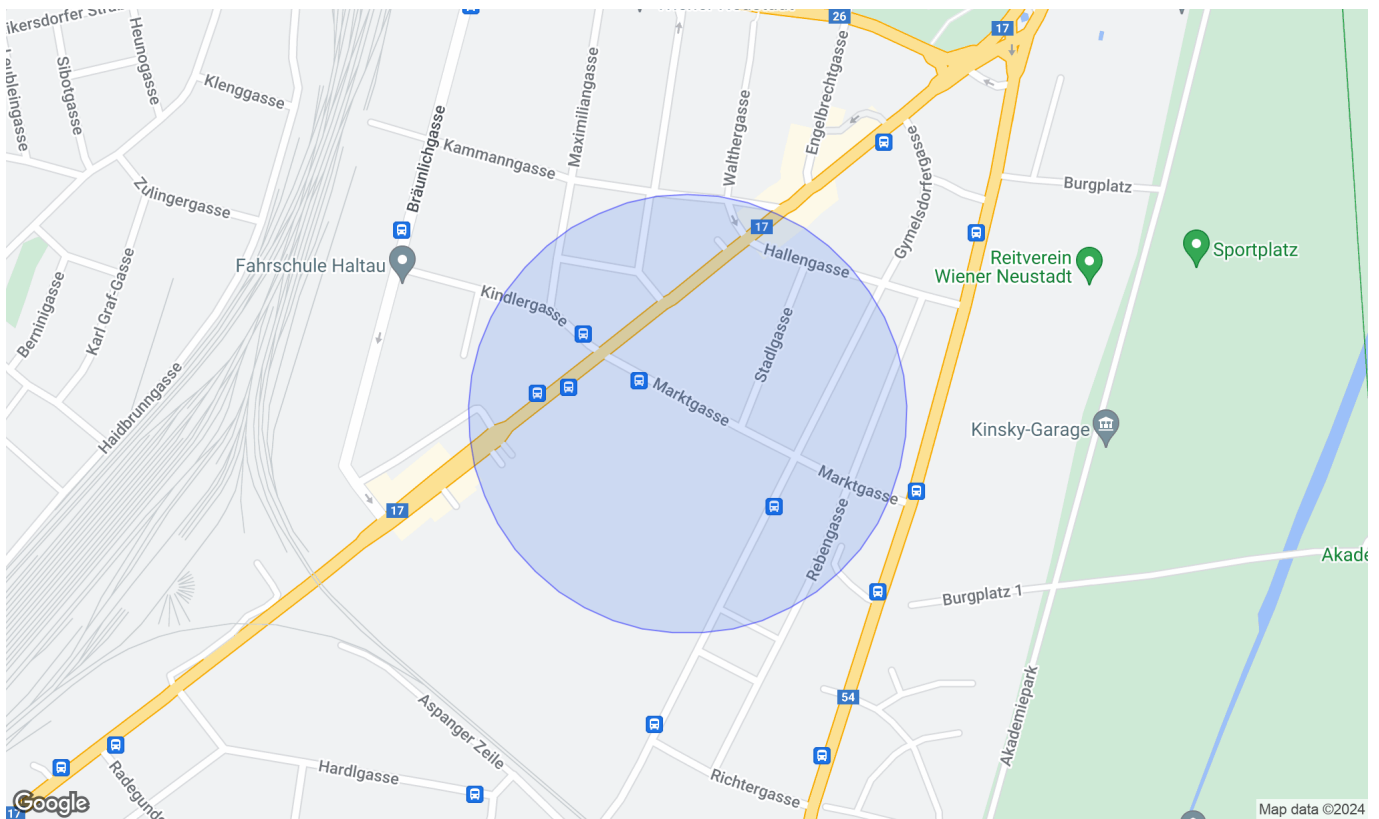
Ausstattung

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

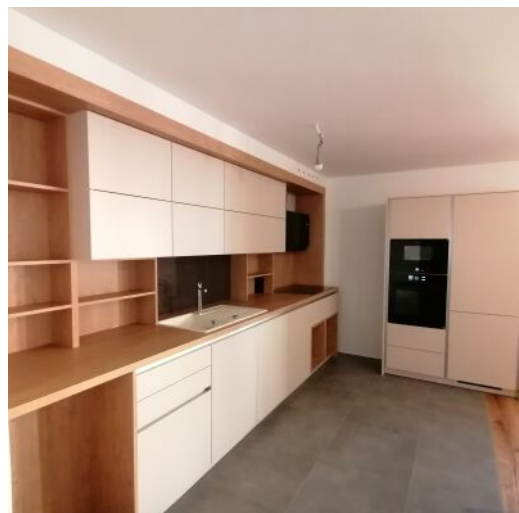
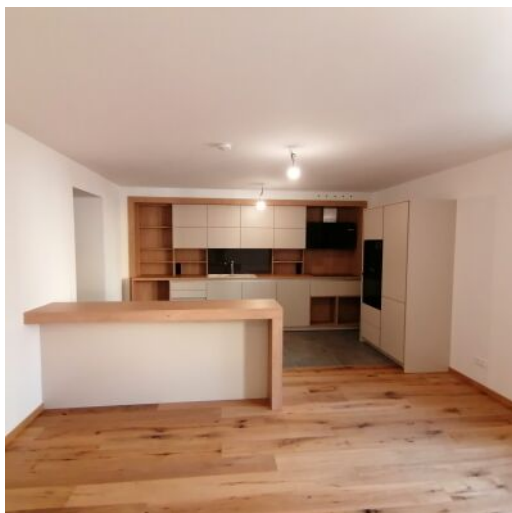
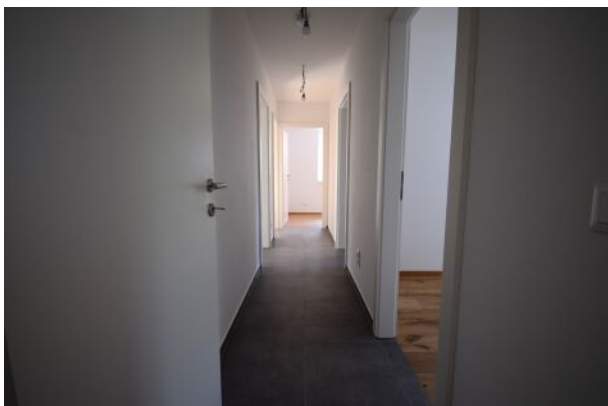
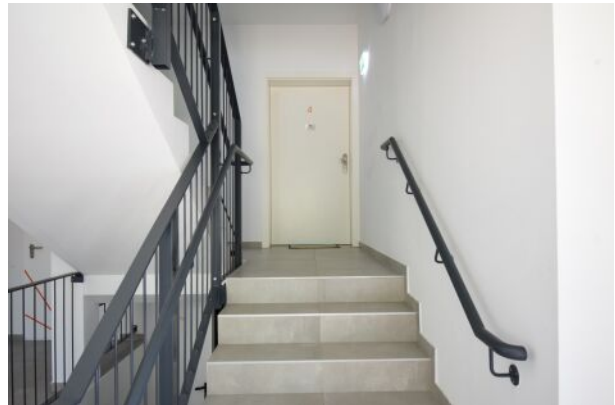
Kinder & Schulen

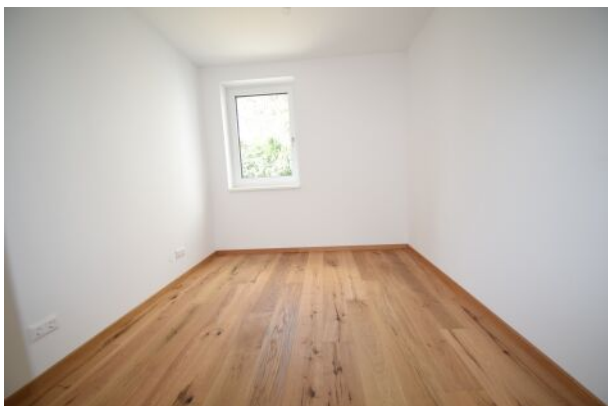
Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Höhere Schule	1.000 m
Universität	4.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







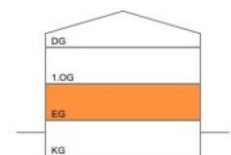


FLÄCHENAUFSTELLUNG TOP 04:

VORRAUM	4,61 m ²
GANG	5,62 m ²
BÜRO	9,06 m ²
BAD	6,21 m ²
WC	2,74 m ²
KÜCHE	10,27 m ²
ESS- und WOHNBEREICH	20,88 m ²
ZIMMER 1	10,37 m ²
ZIMMER 2	13,32 m ²
GESAMT	83,08 m²

KELLERABTEIL 4,28 m²

LAGEÜBERSICHT EG:



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - TOP 04 M= 1:100

