

**HIER GEFÄLLT ES MIR - HIER BLEIBE ICH - Wohnung mit schöner Terrasse und eigenem Parkplatz in der Tiefgarage**



**Objektnummer: 7939/2300160384**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Erdgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2700 Wiener Neustadt |
| <b>Baujahr:</b>          | 1986                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                 |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 68,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 184.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 174,88 €             |
| <b>USt.:</b>             | 22,41 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



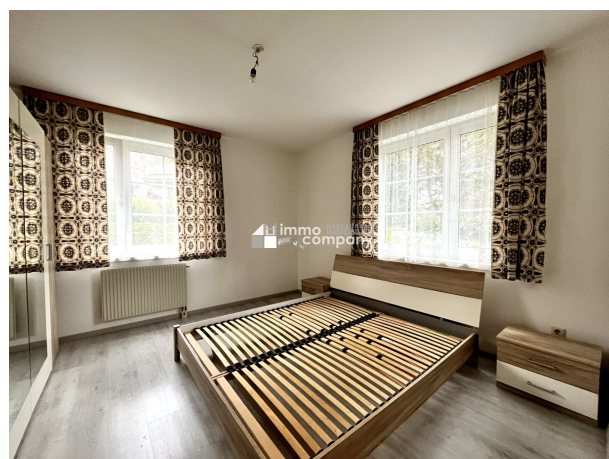
**Birgit Pinczker**

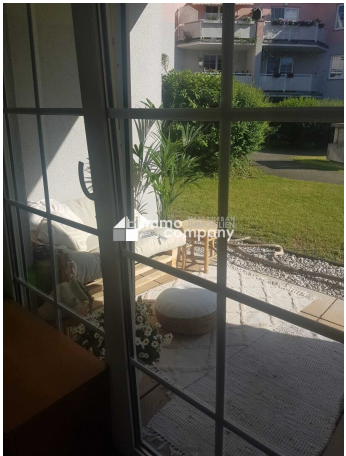
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









**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** **HAAS & URBAN IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**TOP - Kaufpreis ist inklusive des Tiefgaragenplatz im Eigentum - schöne Terrasse - sehr gute Raumaufteilung - sehr gute Infrastruktur**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt! Diese gepflegte

**Erdgeschoss-Wohnung** bietet Ihnen auf rund **60m<sup>2</sup> Wohnfläche plus rund 8m<sup>2</sup> Fläche Terrasse** alles, was Sie für ein komfortables Wohnen brauchen. Die Wohnung ist im Innenbereich der Wohnhausanlage und liegt somit sehr ruhig. Der **Blick von der Terrasse** auf den **Grünbereich**, der von allen Bewohnern genutzt werden kann, lädt zum Entspannen und Genießen ein. Gestalten Sie Ihre Terrasse nach eigenen Wünschen. Die Zimmer sind zentral begehbar und bieten ausreichend **Platz für Singles, Paare oder Jungfamilien**.

Sie finden in der Wohnung einen Vorraum, eine Küche mit Blick in den Grünbereich, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und den Grünbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Fenster, einen Abstellraum, sowie ein WC. Die Böden wurden vor rund zwei Jahren erneuert. Ebenso wurde die Duschwand getauscht. In der Küche ist ein neuer Kühlschrank. Die Möbel bleiben in der Wohnung, somit ist die Immobilie teilmöbliert.

Für Ihr Auto steht eine **eigener Garagenplatz in der Tiefgarage** zur Verfügung, sodass Sie sich keine Sorgen um einen Parkplatz machen müssen. Die Anlage bietet einen Fahrradraum, eine Waschküche und einen kleinen Spielplatz.

Die Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohlfühlen, sondern auch ideal angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wiener Neustadt. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da die Autobahn A2 in nur wenigen Minuten erreichbar ist. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind schnell zu erreichen und bieten Ihnen eine optimale Infrastruktur.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser gemütlichen Erdgeschoss-Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap