# Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Wiener Neustadt!



Objektnummer: 7939/2300161500

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:
Zustand:
Alter:
Wohnfläche:

Wohnfläche: 129,13 m²
Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

 Balkone:
 1

 Kaufpreis:
 279.000,00 €

 Betriebskosten:
 319,90 €

 USt.:
 31,99 €

Wohnung

Österreich

Altbau

2700 Wiener Neustadt

Teil\_vollrenoviert

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Dennis Takak**

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

H +43 699 18410067















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.







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

### **Objektbeschreibung**

Diese hochwertig renovierte Eigentumswohnung in der charmanten Stadt Wiener Neustadt vereint großzügiges Wohnen mit modernem Komfort auf ganzer Linie. Auf beeindruckenden **129,13 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz zur Entfaltung – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles.

#### Raumaufteilung im Überblick:

• Vorraum: ca. 11,23 m<sup>2</sup>

• Zimmer 1: ca. 18,24 m<sup>2</sup>

• **Zimmer 2:** ca. 21,25 m<sup>2</sup>

• Zimmer 3: ca. 31,01 m² mit stilvollem Kachelofen

• Zimmer 4: ca. 19,94 m² mit begehbarem Kleiderschrank / Abstellraum ca. 4,74 m²

• Küche: ca. 9,2 m² mit moderner Ausstattung

• Esszimmer: ca. 5,66 m² mit Zugang zur uneinsehbaren Terrasse ca. 10,92 m²

• Badezimmer: ca. 6,46 m² mit Eckbadewanne & Dusche

• WC (separat): ca. 1,4 m<sup>2</sup>

Alle Räume sind hell, freundlich und flexibel nutzbar – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Hochwertige Ausstattungsdetails wie der Kachelofen, Parkettböden sowie eine moderne Küche mit Essbereich machen dieses Zuhause zu einem stilvollen Rückzugsort.

#### Zusätzliche Besonderheiten:

Zum Kaufumfang gehören außerdem **zwei Schaufensterflächen direkt vor dem Eingang** – ideal für berufliche oder kreative Nutzung – sowie **zwei praktische Kellerabteile im Erdgeschoß**, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein echtes Highlight ist der **großzügige Rohdachboden mit ca. 216,65 m²**, der vielfältige Ausbau- oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnen könnte.

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 <1.500m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <1.000m Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <1.000m Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap