Lichtdurchflutete und klimatisierte DG - Wohnung mit Balkon und Terrasse in zentraler Lage von Wr. Neustadt! ERSTBEZUG

Wohnzimmer

Objektnummer: 6653/755

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.996,87 €
Kaltmiete (netto)	1.544,30 €
Kaltmiete	1.815,34 €
Betriebskosten:	271,04 €
USt.:	181,53 €

Provisionsangabe:

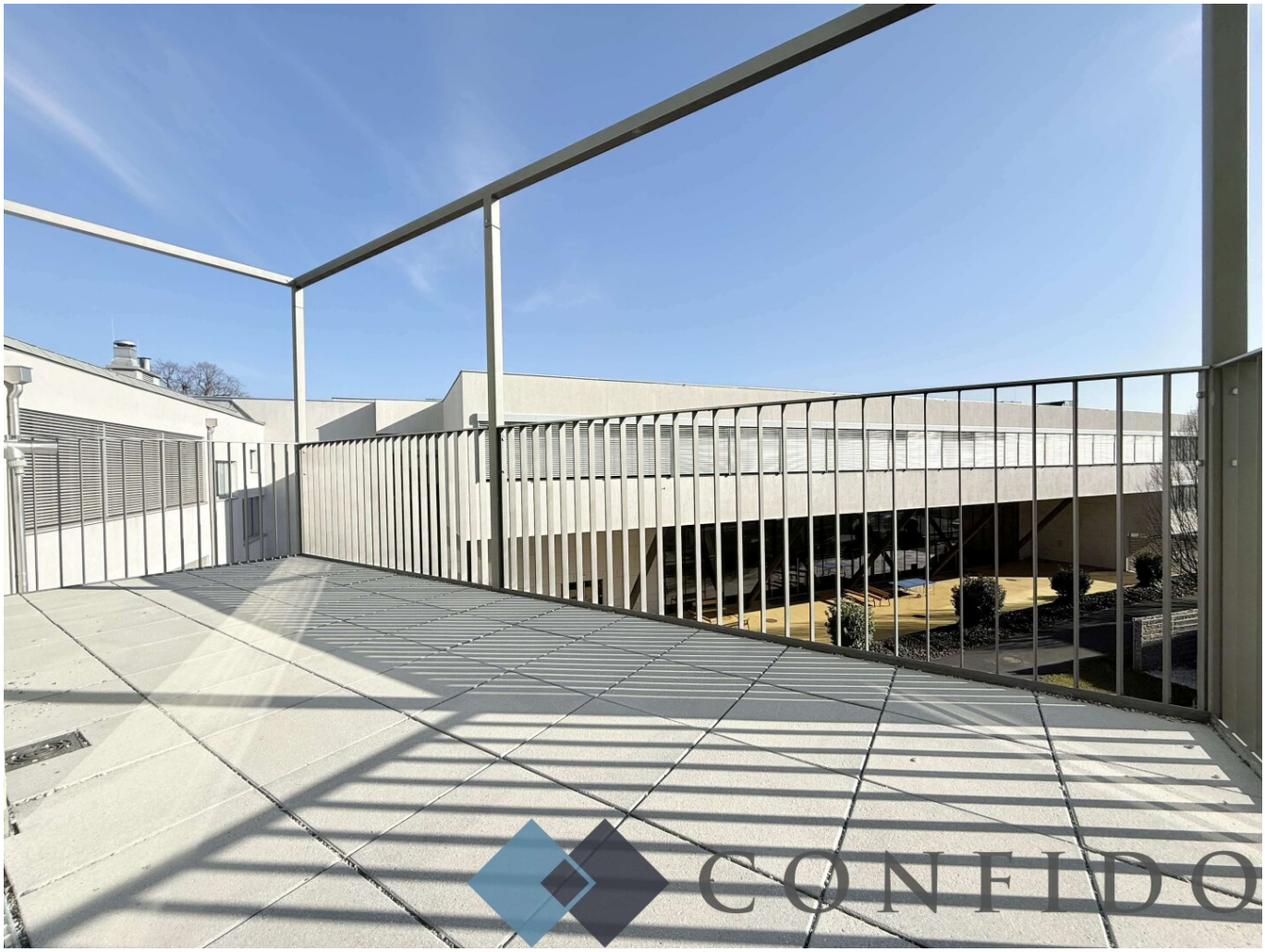
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11



CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

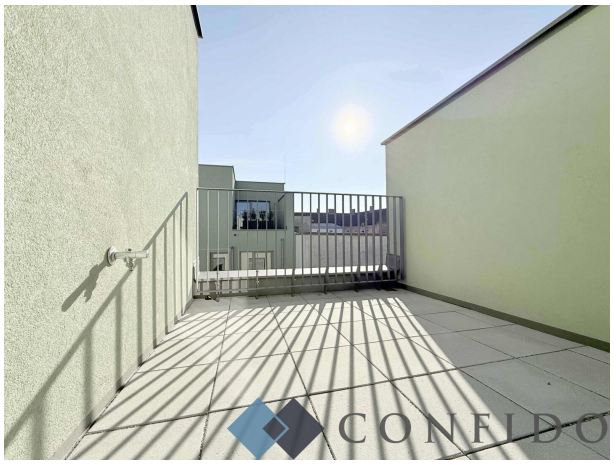
CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO


CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

GH 1.25m
Terrasse
Betonplatten
6,6 m²
Schlafzimmer
Parkett
14,1 m²
1x STUFE
Bad/WC
Fliesen
3,0 m²
Schlafzimmer
Parkett
11,8 m²
Gang
Parkett
7,8 m²
Bad
Fliesen
5,1 m²
Schlafzimmer
Parkett
11,1 m²
WC
Fliesen
1,4 m²
Schlafzimmer
Parkett
10,1 m²
Abstellraum
Parkett
3,6 m²
Wohnküche
Parkett
45,4 m²
WC
Fliesen
3,0 m²
Vorraum
Fliesen
4,1 m²
GH 1.5m
Balkon
Betonplatten
11,2 m²
GH 1.0m
GH 2.5m
N
GH - Geländerhöhe
Kühlschrank
Geschirrspüler
Waschmaschine
0
1
2
3
4
5M

Objektbeschreibung

Diese exklusive und klimatisierte **5-Zimmer-Wohnung mit rund 121 m² Wohnfläche, knapp 11m² Balkon und rund 7m² Terrasse** steht ab sofort zur **befristeten Vermietung**.
Der **moderne Grundriss** und **die hochwertige Ausstattung** sorgen für ein besonderes Wohngefühl. Der **einladende Vorraum** führt direkt in das rund **45 m² große Wohnzimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche (MIELE Geräte)**. Der **angrenzende Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum. Über den **zentralen Wohnungsflur** sind **alle Räume separat zugänglich**. Die Wohnung verfügt über **4 Schlafzimmer,** wobei das größte mit einem **eigenen Badezimmer mit Dusche und Toilet**te sowie einer **windgeschützten Terrasse mit 6,6 m²** punktet. Ein weiteres **geschmackvoll verfliestes Badezimmer** ist mit **einer Badewanne, einer Toilette** und einem **Waschtisch** ausgestattet. Zusätzlich gibt es **zwei separate WCs**.
Der **nach Süden ausgerichtete Balkon mit 11,2** m² ist **direkt vom Wohnzimmer aus begehbar** und lädt zum Entspannen ein. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zudem ist eine Leerverrohrung für die Klimaanlage vorhanden, sodass eine Nachrüstung problemlos möglich ist.

Besonders hervorzuheben ist die **nachhaltige Bauweise des Gebäudes**.
Eine **Photovoltaikanlage speist den Allgemeinstrom** des Hauses, wodurch die **Betriebskosten reduziert und gleichzeitig ein wichtiger Beitrag zum energieschonenden Wohnen** geleistet wird.

I**n der hauseigenen Tiefgarage sind noch Garagenplätze zur Anmietung verfügbar. Die Größen sowie die monatlichen Mieten variieren zwischen einer Gesamtmiete inkl. USt. von € 96 - € 144.**

Aufteilung:

- Vorraum

- Wohnzimmer mit vollausgestatteter Küchenzeile (MIELE Geräte)

- 3 Schlafzimmer

- 1 Schlafzimmer mit Ensuite - Badezimmer mit Dusche und Toilette

- Badezimmer mit Badewanne und Toilette

- 2 separate Toilette

- Abstellraum

- 6,6m² Terrasse

- 11,2m² Balkon

- Kellerabteil

.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <500m
Universität <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap