

Dachgeschoßwohnung mit herrlichem Weitblick



Objektnummer: 605

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1954
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	83,62 €
USt.:	8,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

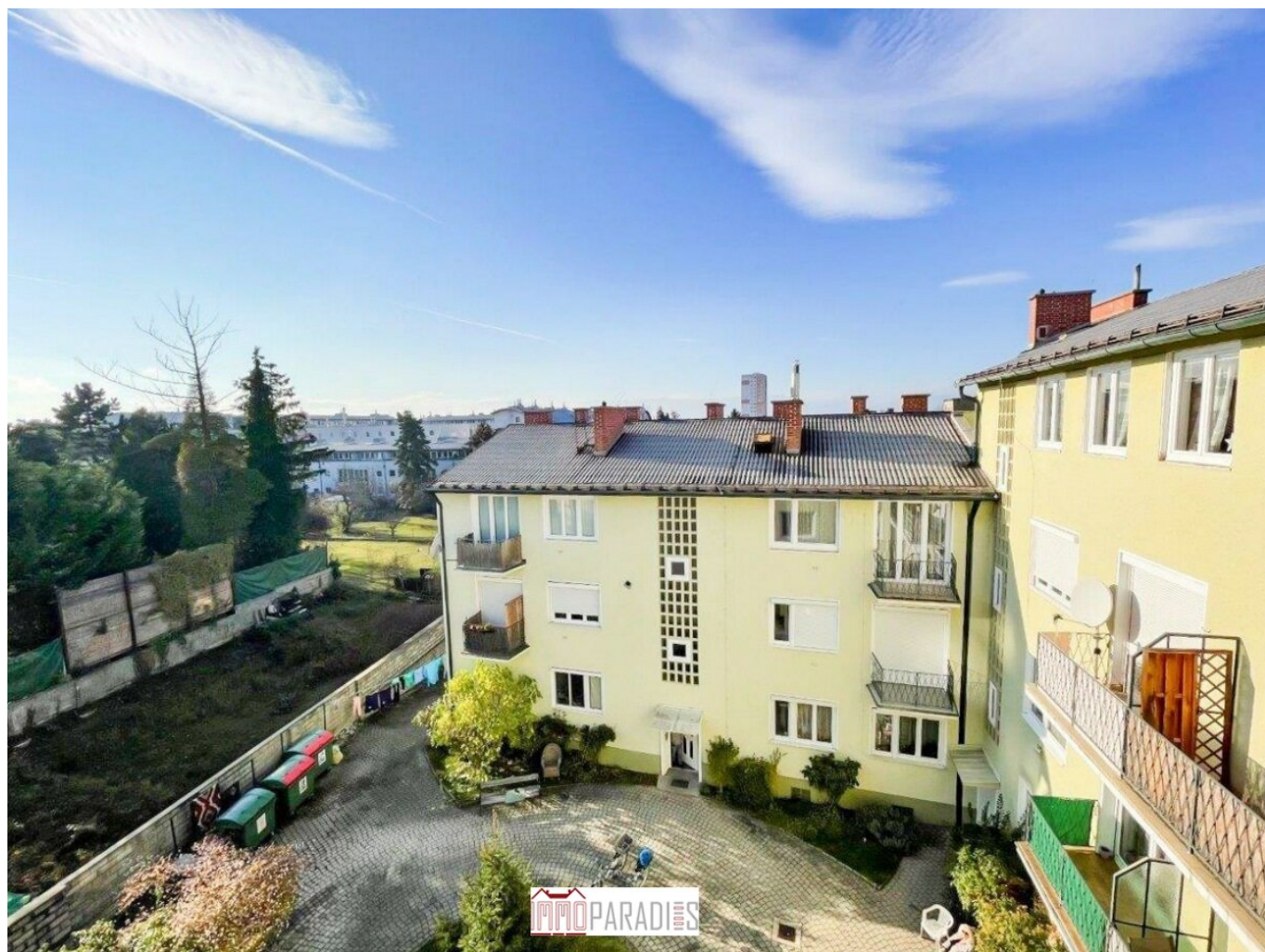


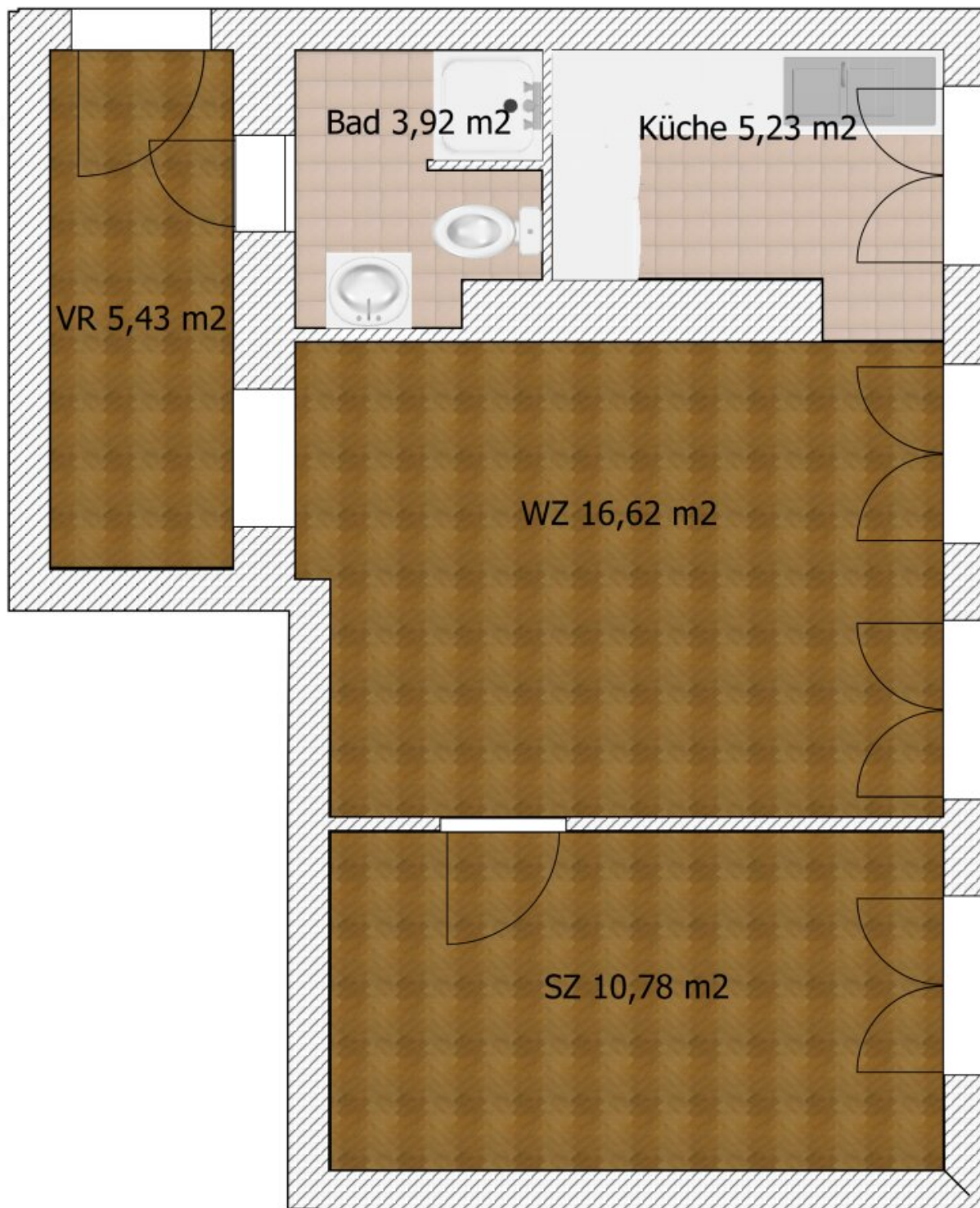
Dieter Løb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **top renovierte, lichtdurchflutete Eigentumswohnung** mit ca. **42 m² Wohnfläche** im beliebten **Zehnerviertel** in Wiener Neustadt.

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines Mehrparteienhauses (ohne Lift)** und bietet durch ihre **westliche Ausrichtung** einen traumhaften Weitblick bis zum **Schneeberg** und zur **Hohen Wand**.

Die Wohnung wurde **2023 vollständig saniert** und präsentiert sich nun als **Erstbezug nach Renovierung** – einziehen und wohlfühlen!

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Helles Wohn-Esszimmer
- Küche mit moderner Einbauküche (Herd, Backofen, Geschirrspüler, Abwasch, Kühl-Gefrierkombination)
- Schlafzimmer

Ausstattung & Highlights

- 2023 **komplett renoviert**: elektrische Leitungen, Böden, Sanitäranlagen, Küche
- **Elektrische Fußbodenheizung** mit Einzelraumregelung
- Kunststofffenster mit **Außenjalousien**
- Hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**
- **Kaminanschluss** im Wohnzimmer vorhanden
- Großzügiges **Kellerabteil (ca. 8 m²)**

- Nutzung des angrenzenden **allgemeinen Dachbodenraumes** (z. B. Wäschetrocknung)

Betriebskosten: derzeit € 120,63 brutto/Monat

Lage

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen und zugleich zentralen Wohngegend** im Zehnerviertel von Wiener Neustadt:

- Nur **3 Gehminuten zum Bahnhof**
- **10 Gehminuten** zum Hauptplatz, FH im Zentrum und Krankenhaus
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Shopping- und Gastronomieangebote fußläufig erreichbar
- Wochenmarkt und Abendgastronomie im Zentrum

Besonderheiten

Diese Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort** mit **ausgezeichneter Infrastruktur** und einer traumhaften Aussicht – ein perfektes Zuhause für Singles, Paare oder als Anlageobjekt.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap