

# #SQ - WIENER NEUSTADT: EXKLUSIVES WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH NAHE DEM STADTZENTRUM



Objektnummer: 20772

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	202,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	232,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Johann Bayer

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

H +4366499050760

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER





sq  
MAKLER





SO  
MAKER



SO  
MAKER



SO  
MAKER



**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER



**sq**  
MAKLER



**sq**  
MAKLER



**sq**  
MAKLER



SO  
MAKLER



SO  
MAKLER



SG  
MAKLER



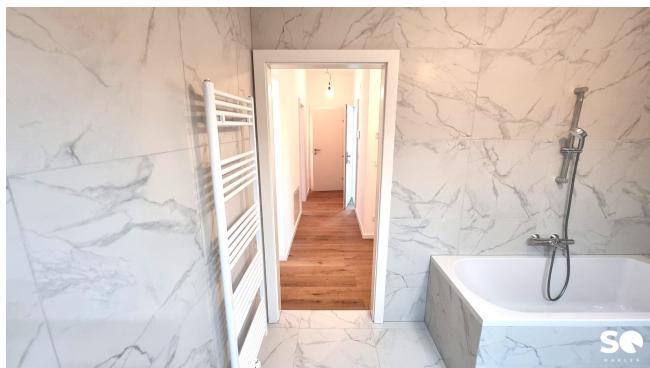
SG  
MAKLER



SG  
MAKLER



SO  
MAKLER



SO  
MAKLER



SO  
MAKLER





**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER





**sq**  
MAKLER





**SC**  
MÄLDER



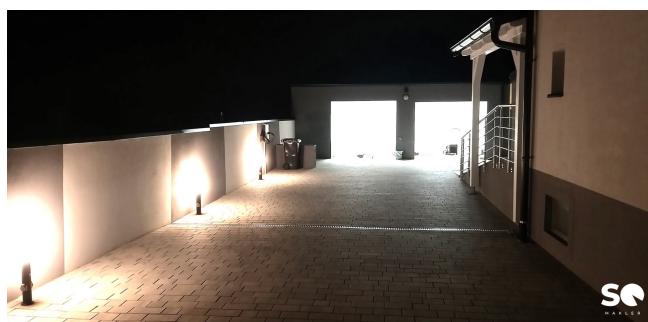
**SC**  
MÄLDER

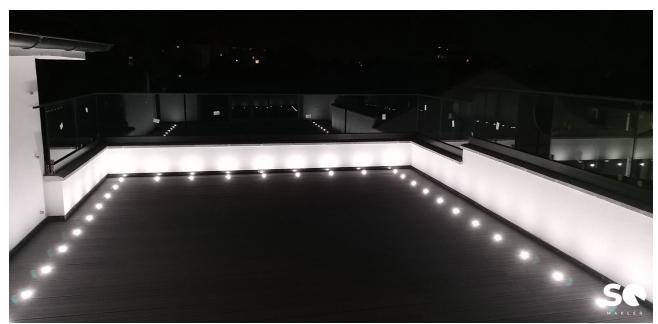


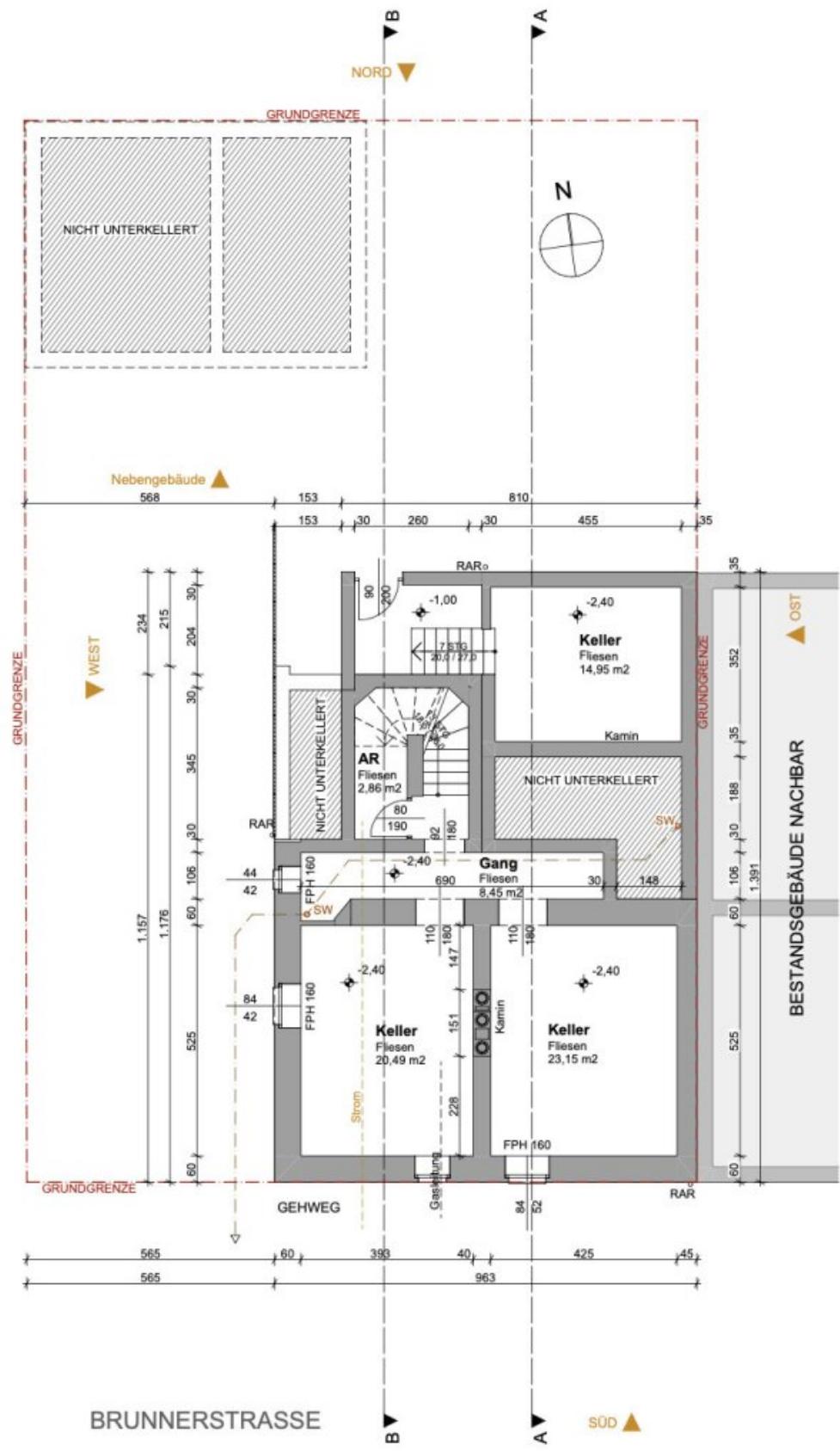
**SC**  
MÄLDER



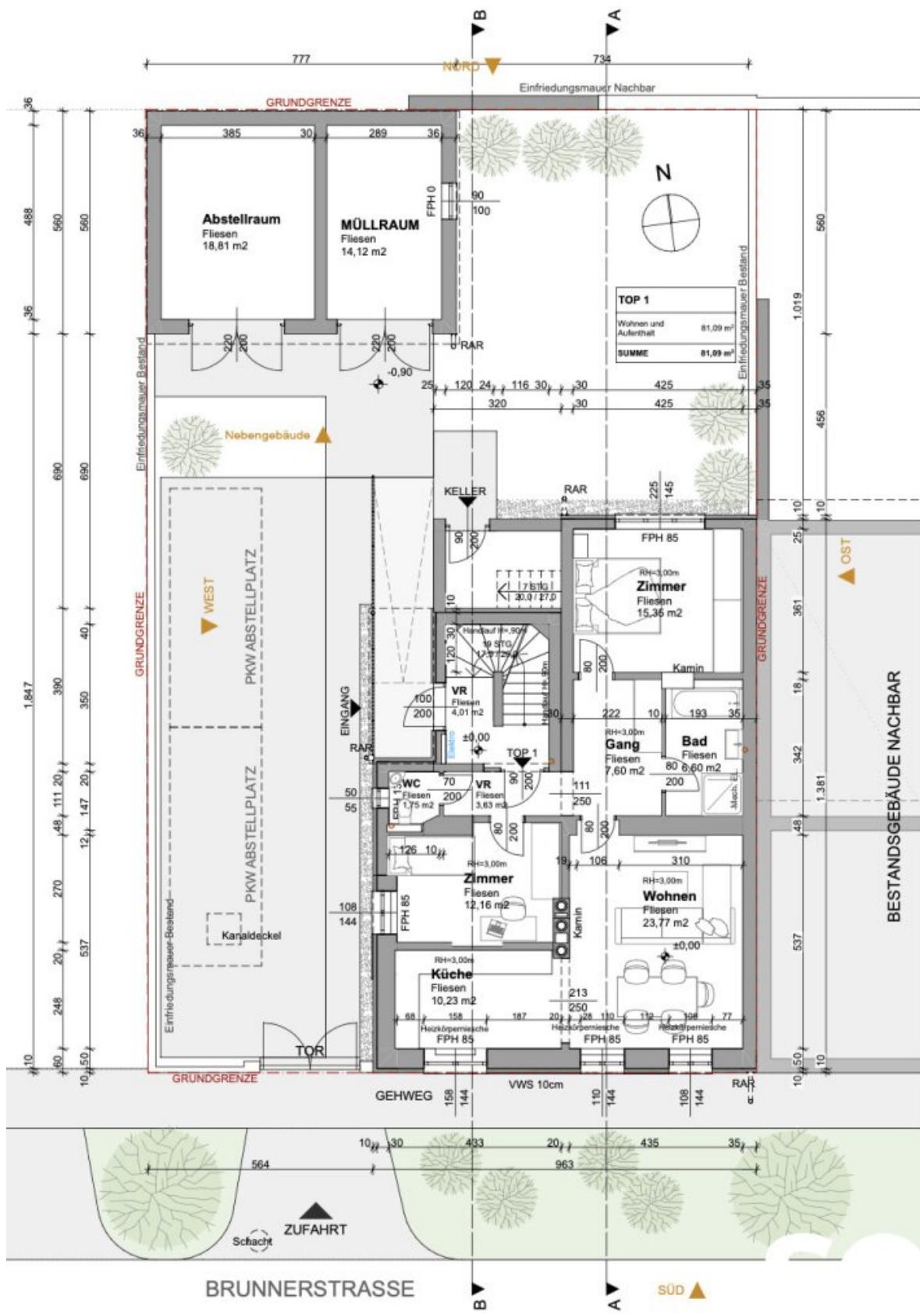






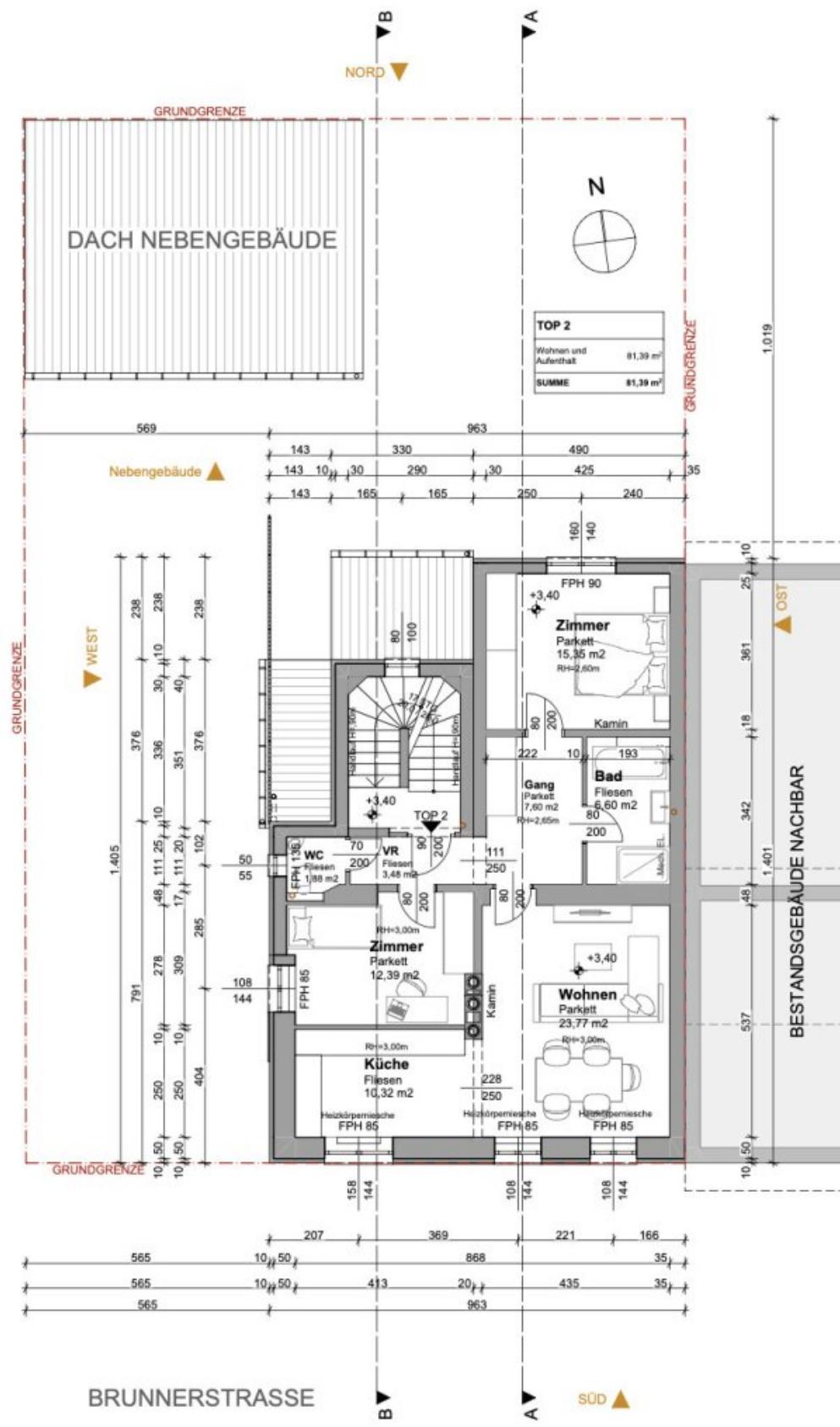


## Kellergeschoß 1:100



## Erdgeschoss

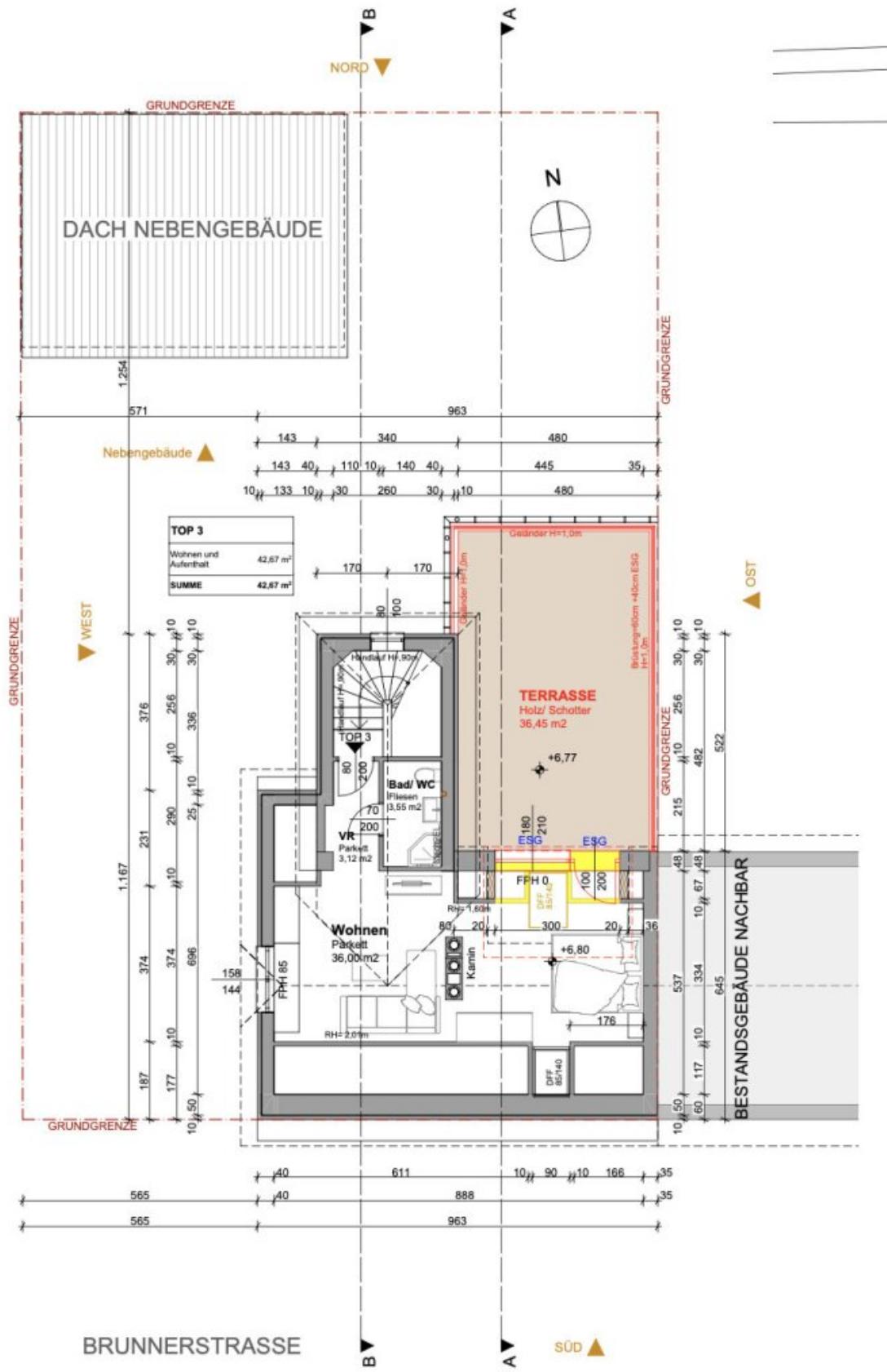
1:100



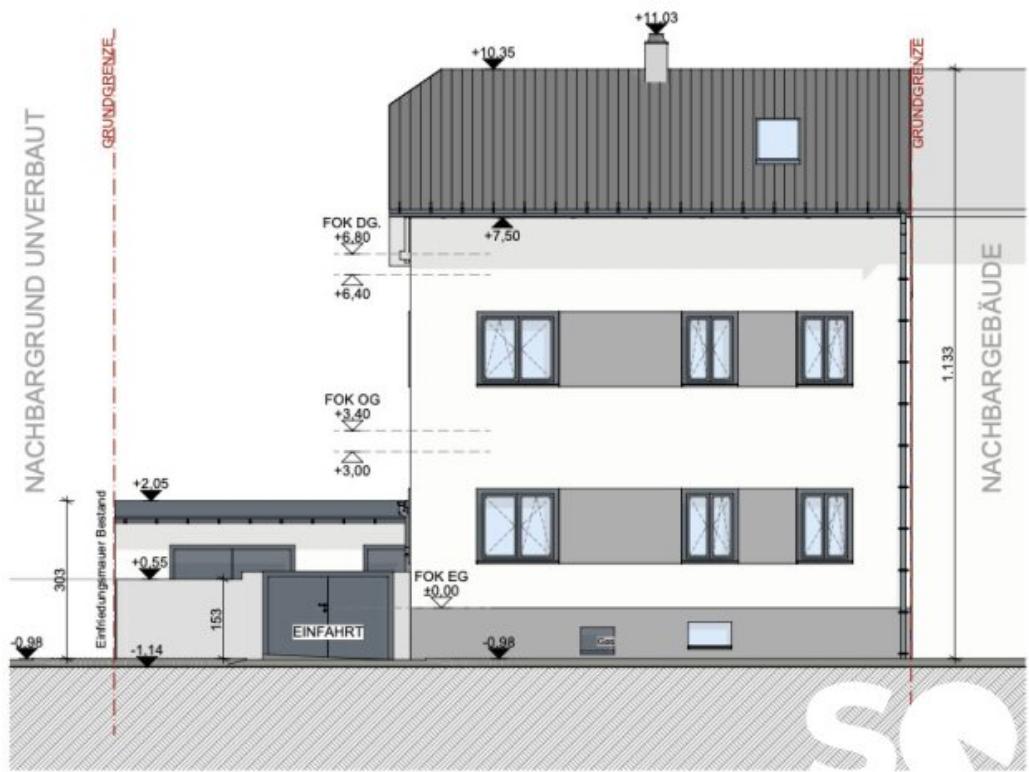
BRUNNERSTRASSE

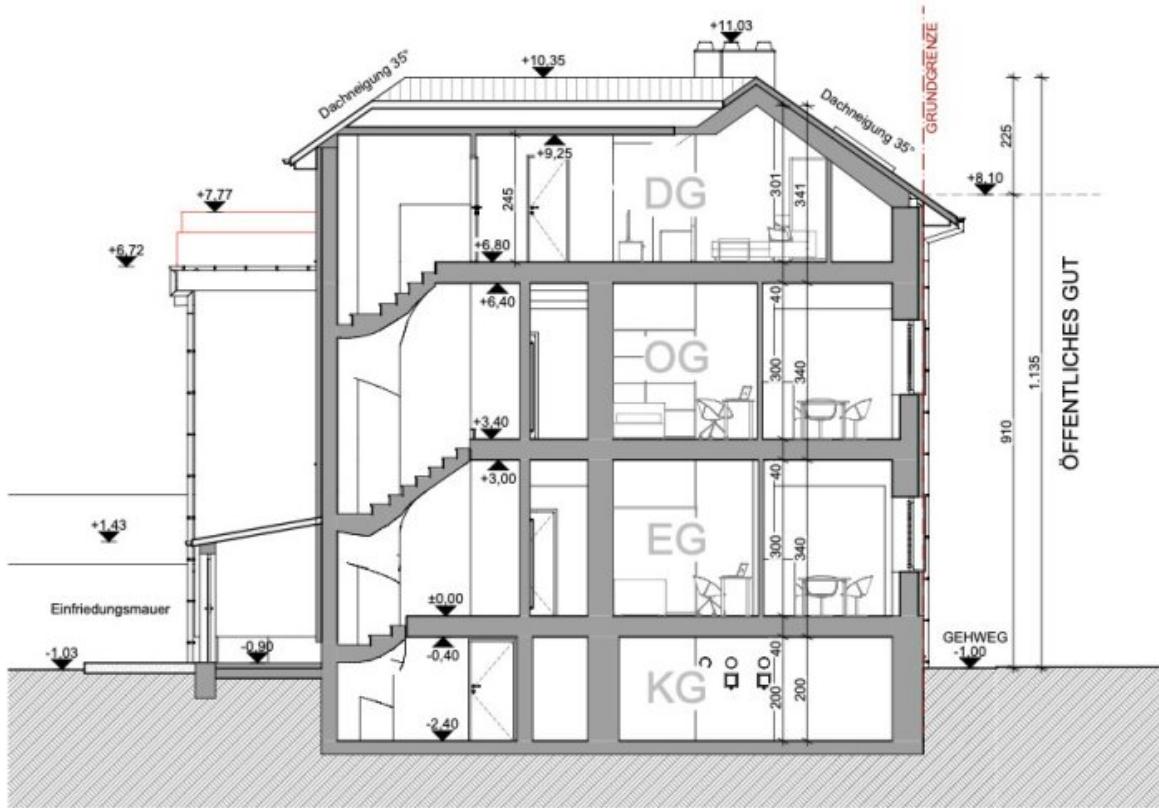
## Obergeschoss

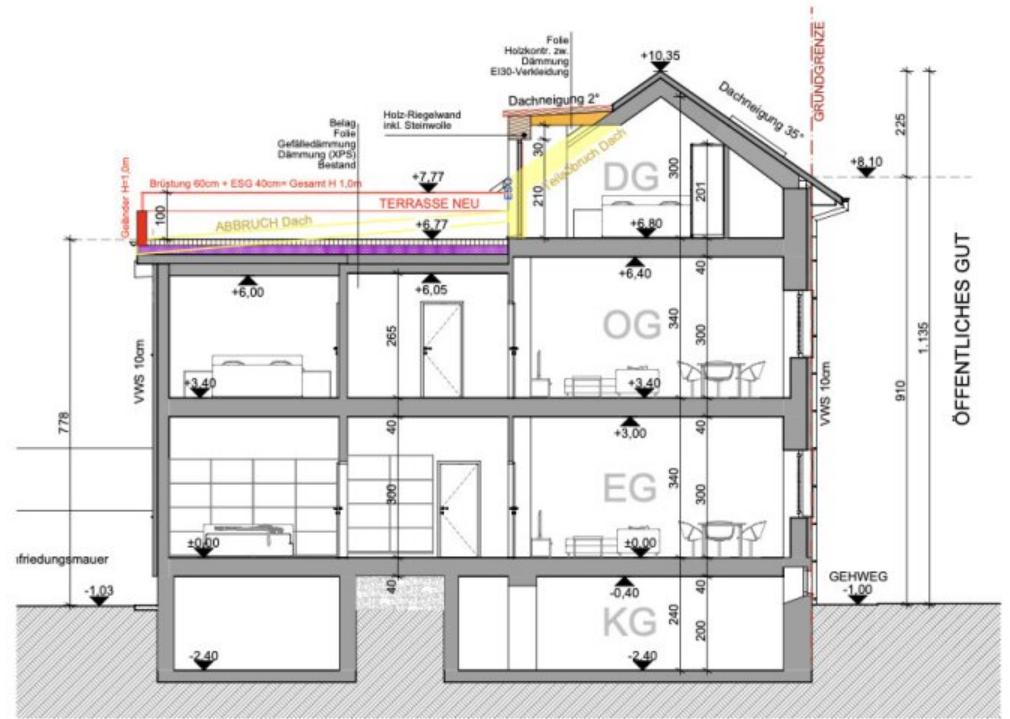
1:100



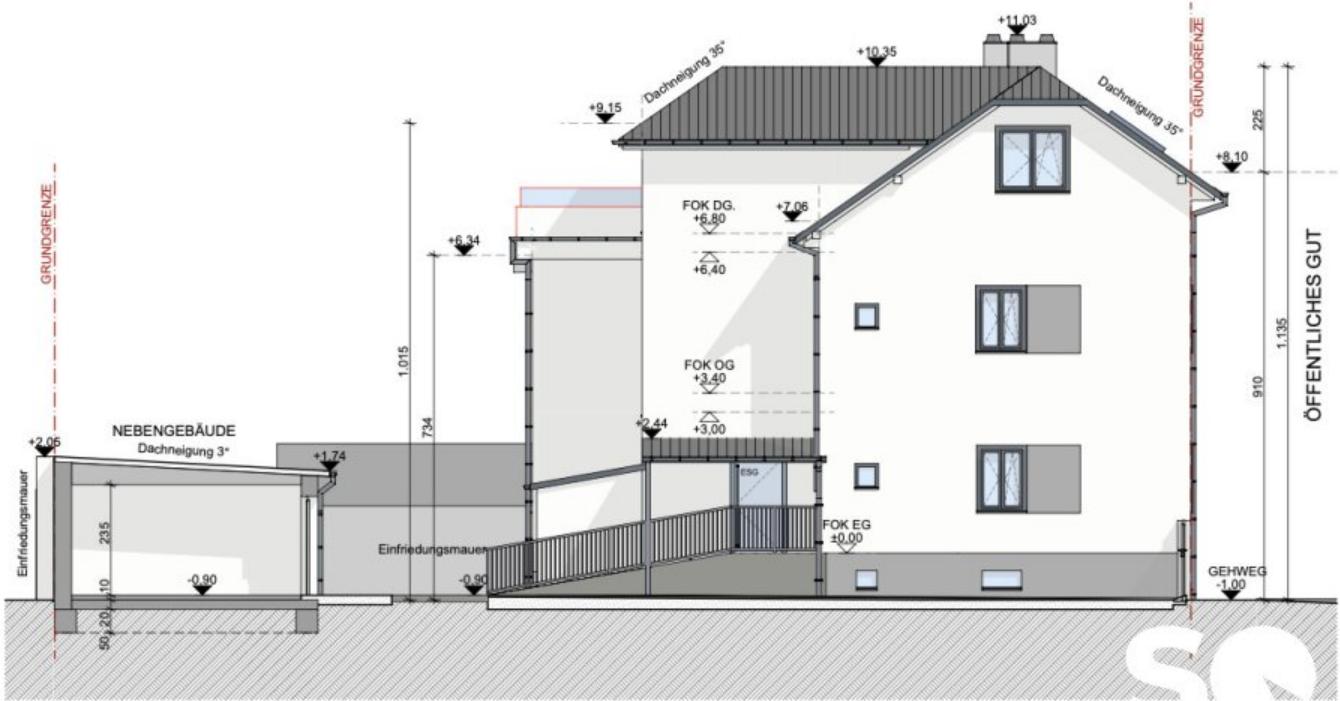
## Dachgeschoss 1:100







Schnitt A-A 1:100



**Ansicht WEST**



# Objektbeschreibung

**Seltenes Juwel in ruhiger, sonniger Umgebung - Platz für Familie und Beruf oder auch mehrere Generationen unter einem Dach!**

Diese 2023 durchgreifend sanierte Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 203 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen und bietet ideale Voraussetzungen zur Nutzung für Großfamilien oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Alle drei Geschosse sind über das Stiegenhaus getrennt begehbar und können somit auch jeweils als eigenständige Einheiten genutzt werden.

## ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksgröße: 362m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 202m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: 81m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: 81m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: 41m<sup>2</sup> + 35m<sup>2</sup> Terrasse

## ERDGESCHOSS:

- Vorraum
- Küche/Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2

- Zimmer 3
- Badezimmer mit Dusche
- WC

#### **OBERGESCHOSS:**

- Vorraum
- Küche/Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- WC

#### **DACHGESCHOSS:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Loft

- Dachterrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>)

## **KELLER:**

- Vollkeller
- Technikraum

## **NEBENGEBÄUDE:**

- 2 Garagen

## **BESCHREIBUNG:**

Im zentrumsnahen Wiener Neustädter Zehnerviertel liegt dieses äußerst attraktive Wohnprojekt. Hier wurde elitärer Wohnraum geschaffen für alle, die sich nach Ruhe und Erholung sehnen und dennoch die Vorzüge der Innenstadt nicht vermissen wollen. Die von Grund auf sanierte Wohnanlage besteht aus insgesamt 3 Wohneinheiten und punktet mit durchdachter Architektur und vorbildlicher Ästhetik. Dabei erfüllt jede Wohnung in Bezug auf die Grundrissgestaltung, zeitgemäßen Komfort und attraktive Innenausstattung höchste Ansprüche. Ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen wird damit abgedeckt. Die hauseigenen Parkflächen (inkl. E-Ladestation) sorgen dafür, dass man sich um die Parkplatzsuche keine Gedanken machen muss. In Zentrumsnähe wohnen und dennoch die verkehrsberuhigte Umgebung sowie die perfekte Infrastruktur der Stadt genießen - hier wird dieser Wohnraum Wirklichkeit!

Sowohl Eigennutzer als auch Anleger finden hier eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotential.

## **HIGHLIGHTS:**

- 3 vollklimatisierte Wohnebenen

- Sehr gute Infrastruktur
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Hochwertige Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Traumhafte Dachterrasse mit fantastischem Ausblick
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und integrierten Insektenbeschutzgittern
- Fußbodenheizung
- Eigene gepflasterte Parkflächen mit E-Ladestation, elektrisch betätigtes Einfahrtstor, Sicherheitsüberwachung
- Anschluß für Highspeed Glasfaser-Internet
- Moderne und ansprechende Ausstattung
- Niedrige Betriebskosten
- Optimale Grundrisse
- Naherholungsgebiet
- Nähe Krankenhaus, EKZ Fischapark

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus in Wiener Neustadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Kaufpreis: € 785.000,-**

**Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.**

**Lage:**

Einkaufszentrum Fischapark, Bahnhof, Schulen, Kindergarten, Ärzte uvm. in unmittelbarer Nähe.

**Kontaktdaten:**

Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter [+43 664 99 050 760](tel:+4366499050760) oder [bayer@stadtquartier.at](mailto:bayer@stadtquartier.at) für Fragen bzw. einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at) Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Abgeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben. Irrtümer und zwischenzeitliche Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap