

**#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

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	202,00 m²
Nutzfläche:	312,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	232,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	785.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

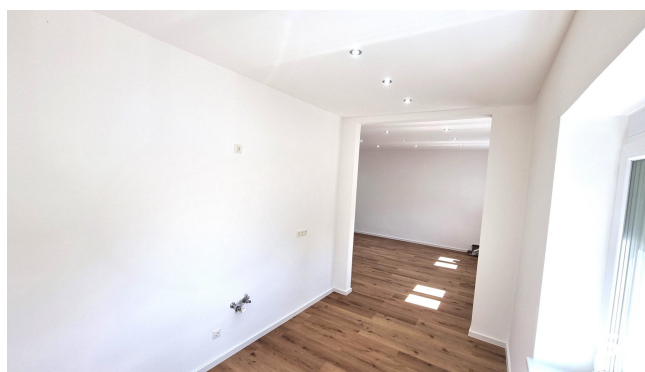
Ihr Ansprechpartner

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.

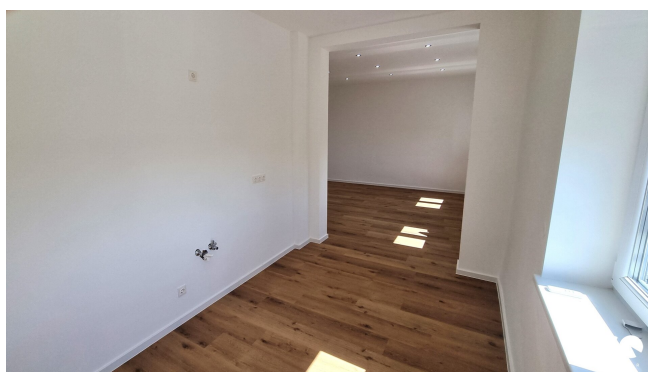




















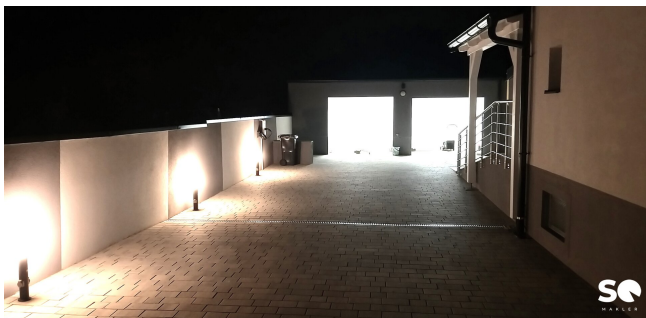




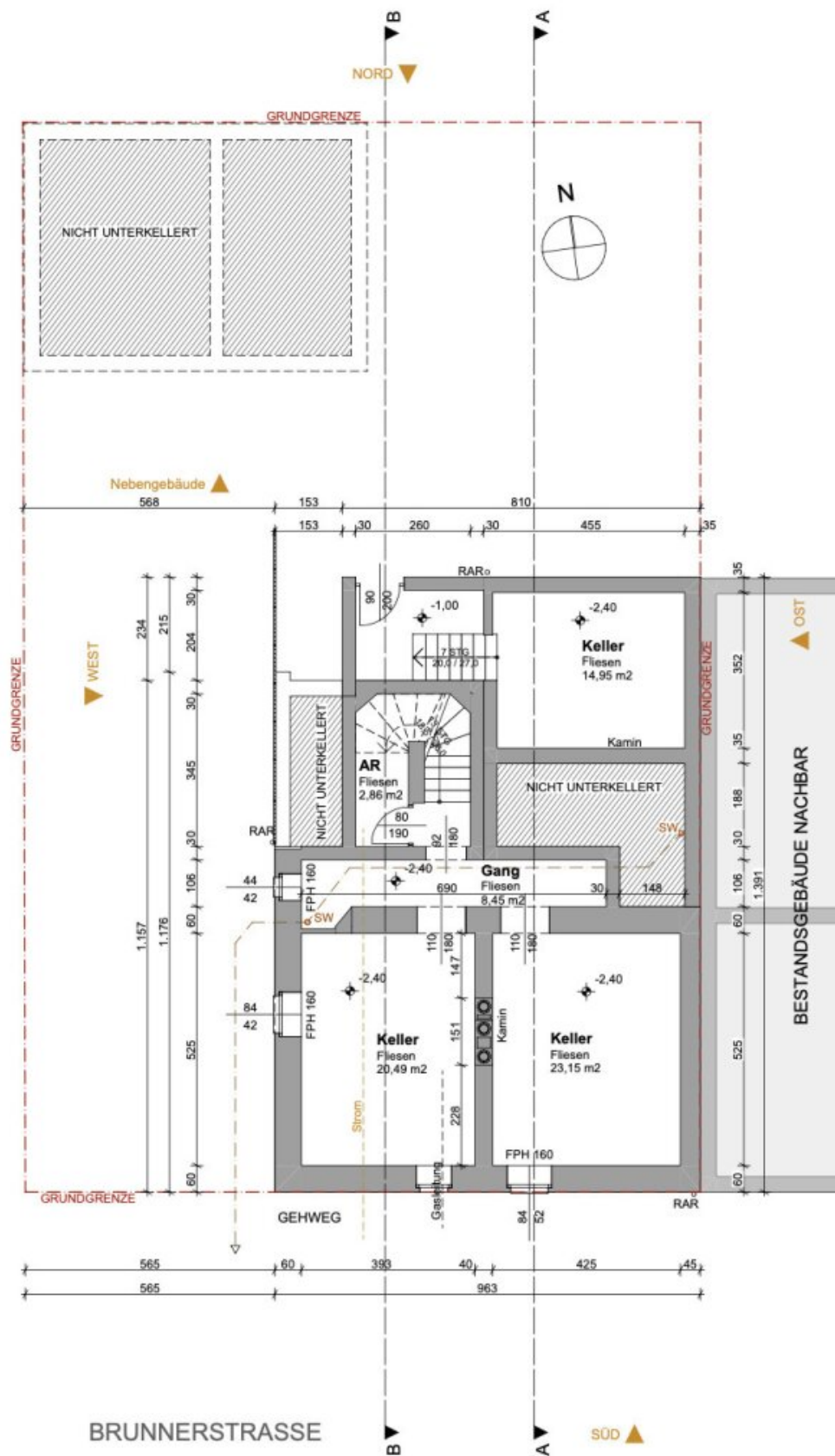














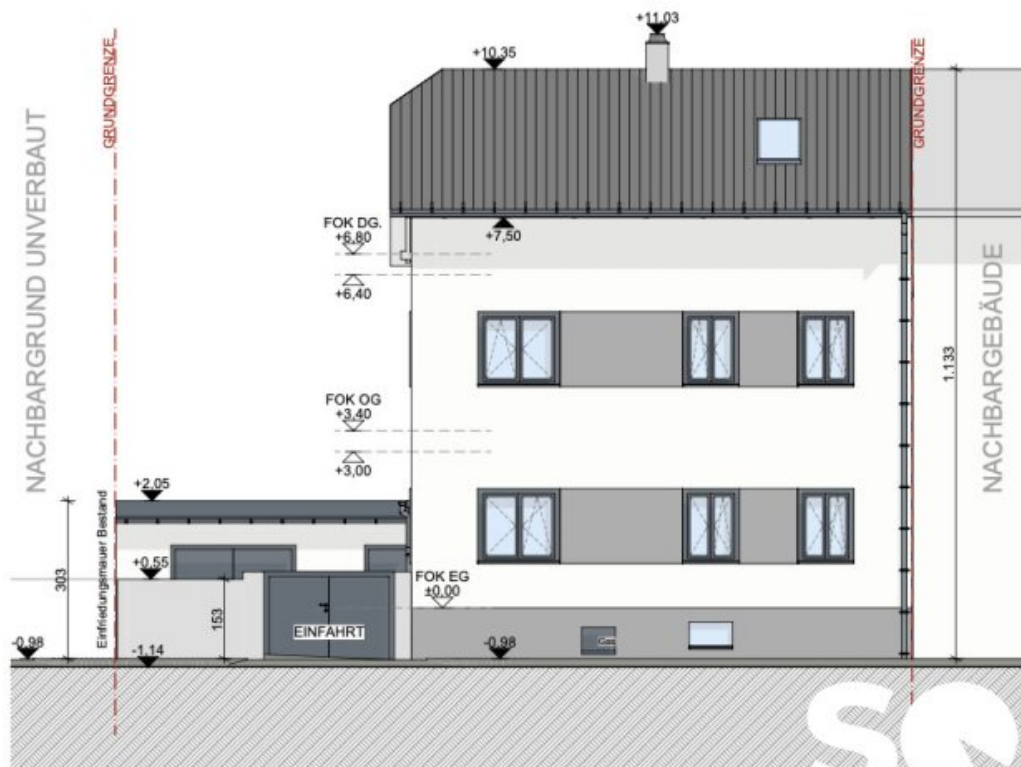
1:100



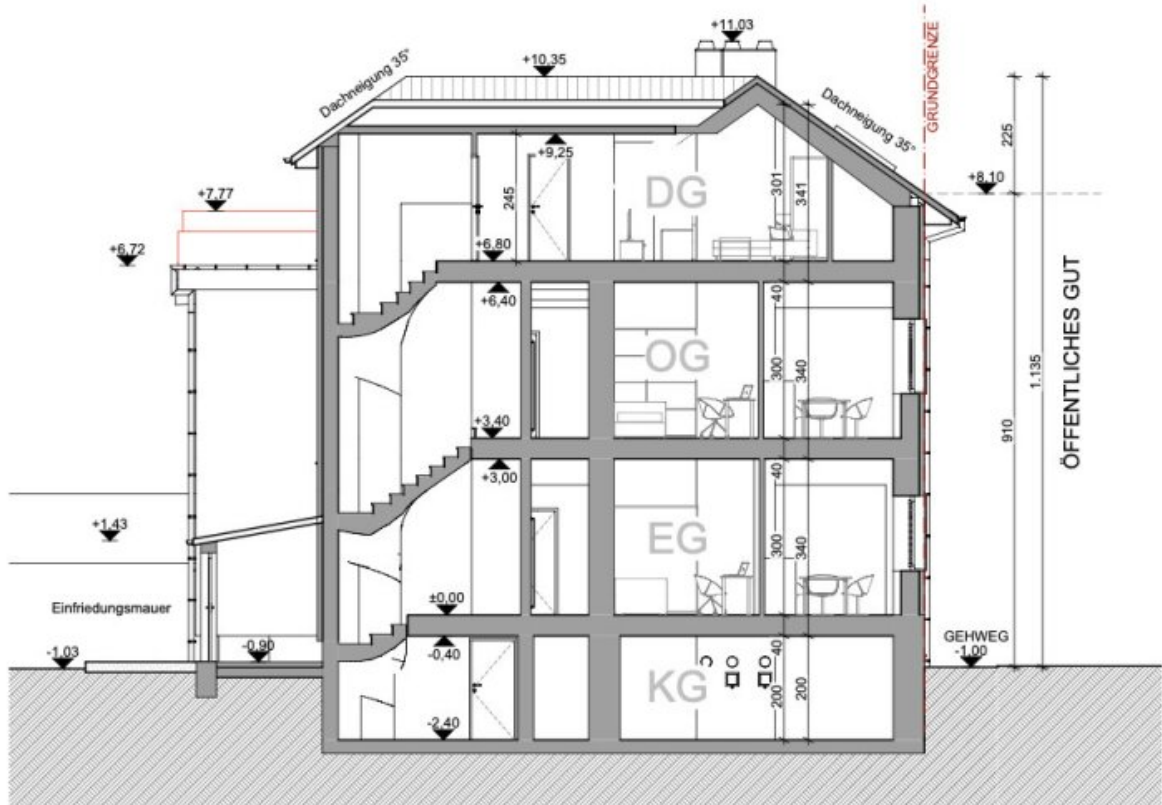
Ansicht Nebengebäude 1:100



Ansicht Nebengebäude 1:100



Ansicht SÜD 1:100



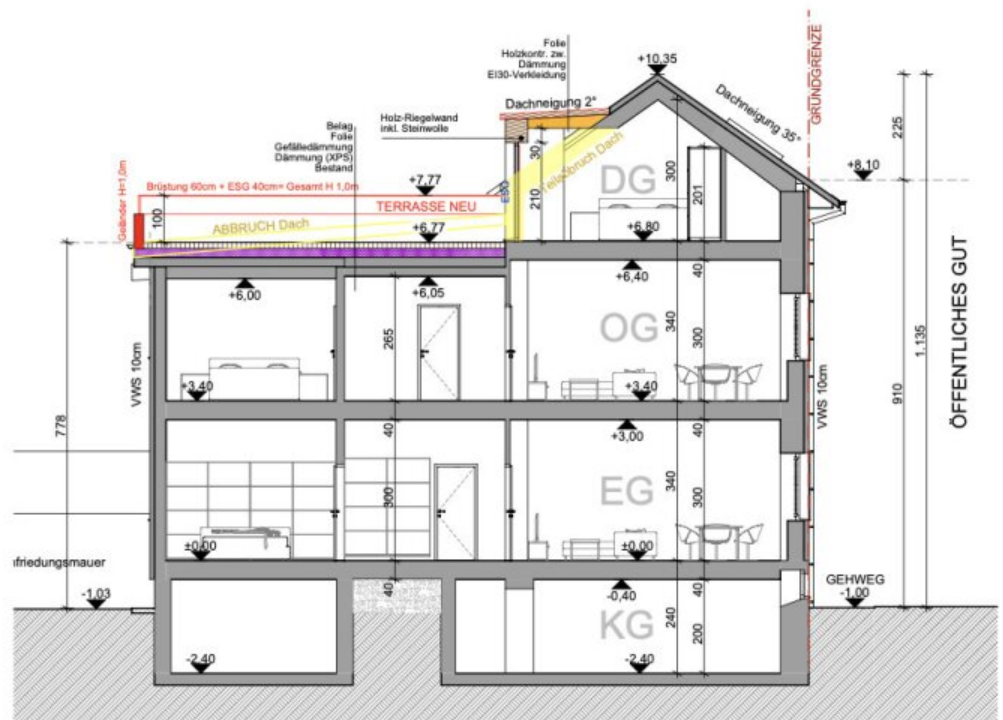
Schnitt B-B

1:100



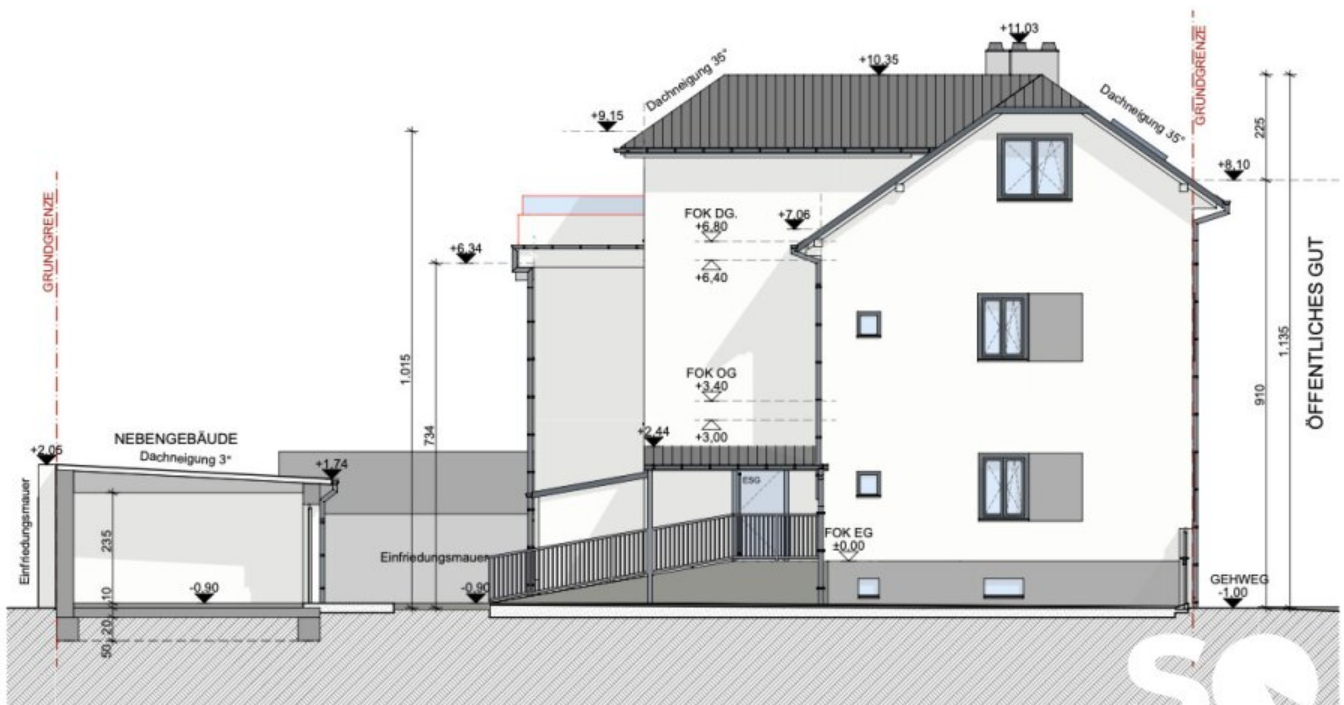
Ansicht NORD

1:100



Schnitt A-A

1:100



Ansicht WEST

1:100

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 m² 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: 362m²
- Wohnfläche: 202m²
- Erdgeschoss: 81m²
- Obergeschoss: 81m²
- Dachgeschoss: 41m² + 35m² 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 m²)

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 Wohntraum 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 Insektenschutzgittern
- 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.

Kontakt Daten:

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

Weitere Objekte finden Sie unter 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