

**Perfekt renovierte 111m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit  
Gartenterrasse und Gartennutzung sowie eigener Garage!**



Wohnbereich

**Objektnummer: 960/73077**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	160,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	333.000,00 €
Betriebskosten:	182,40 €
USt.:	28,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

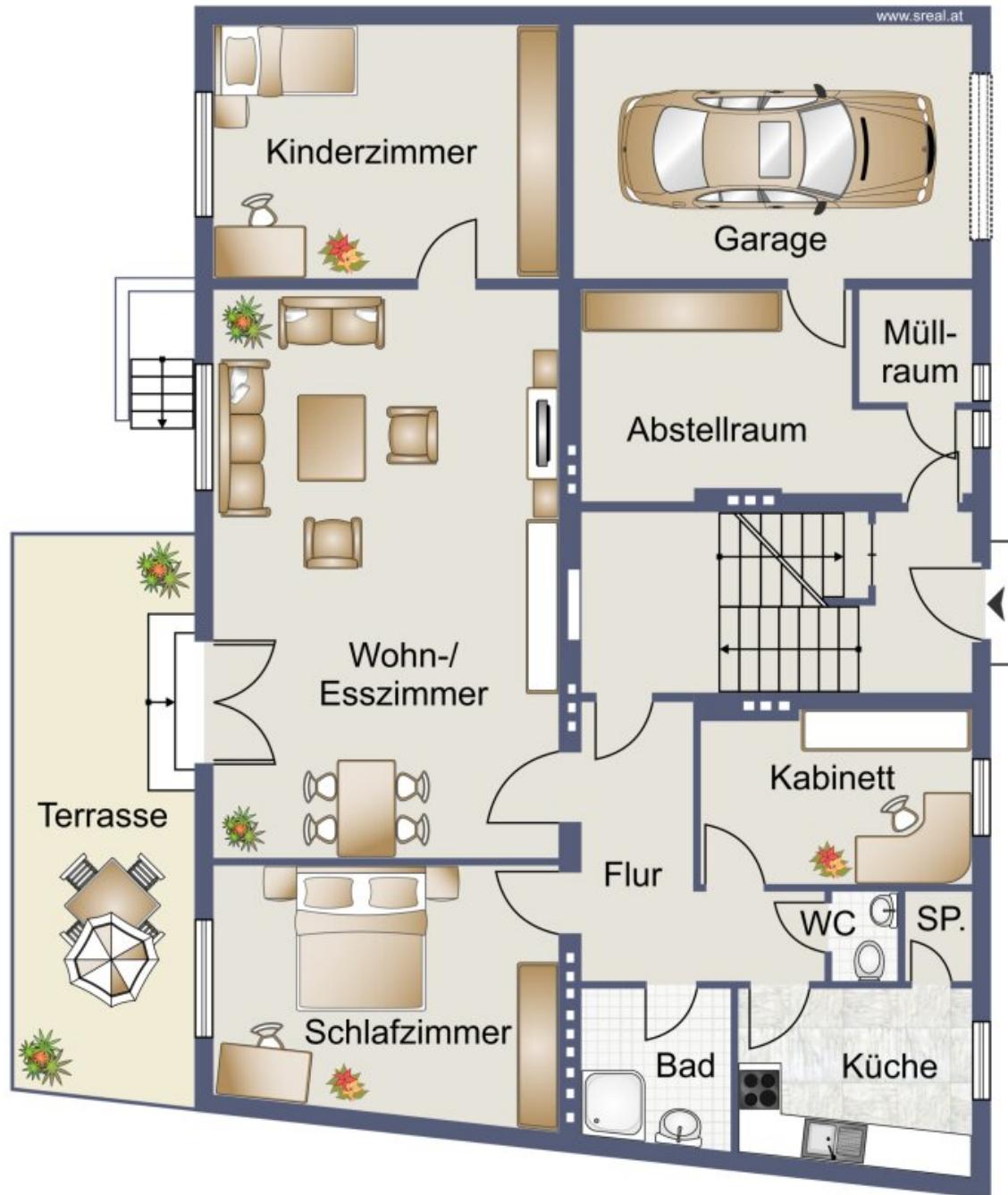




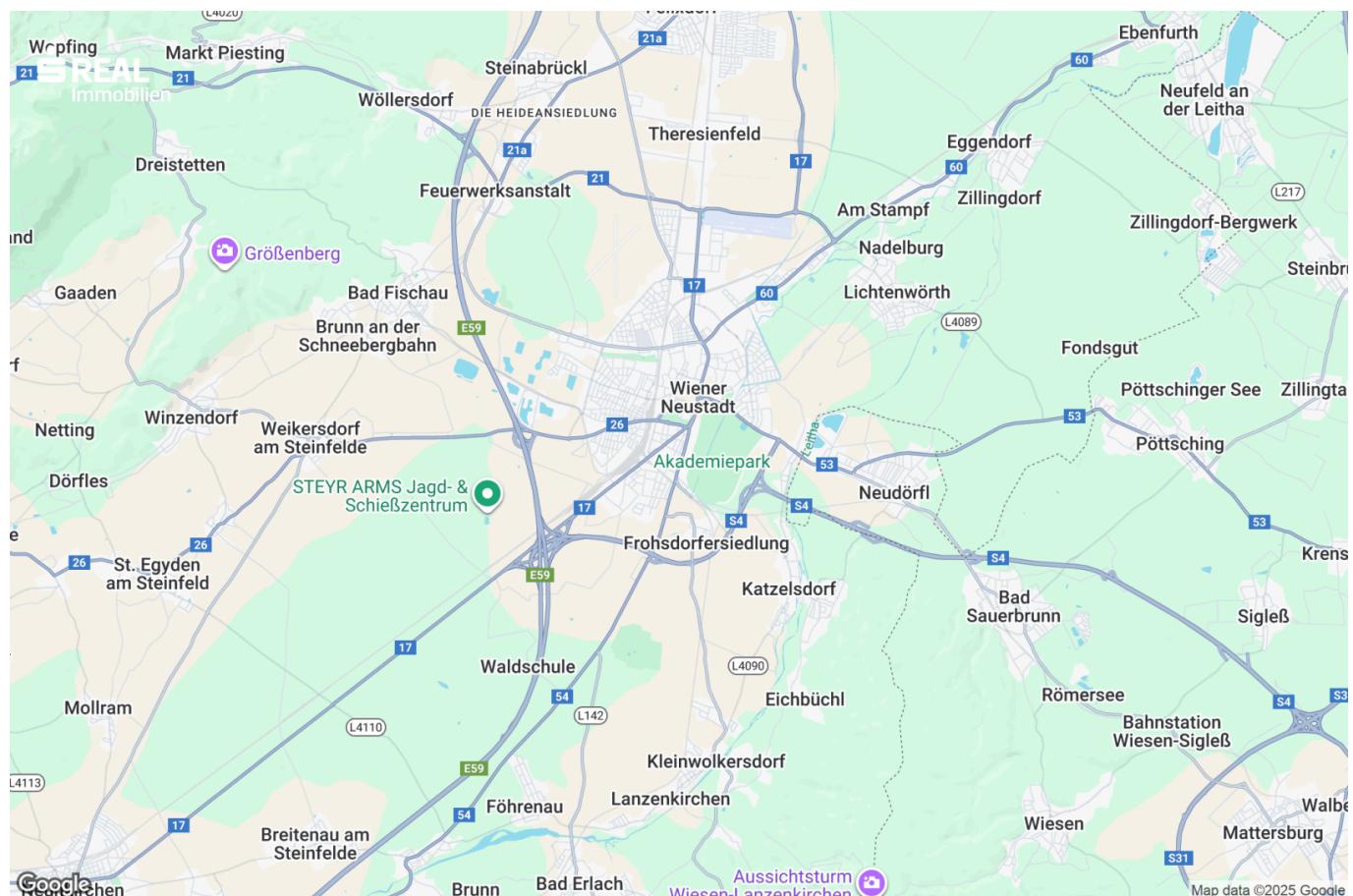








Skizze Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines **1963** errichteten, wieder aufgebauten Neubaus mit **südseitiger Gartenterrasse** (22m<sup>2</sup>) mit Außenmarkise mit Fernsteuerung und Zugang zum Allgemeingarten, der kaum von anderen Hausbewohnern genutzt wird.

Im Jahre 1981 fand der erste Umbau der Wohnung statt, wodurch ein weiteres Zimmer hinzugekommen ist und die heutige Wohnfläche von **111m<sup>2</sup>** erreicht wurde. Vor ca. 3 Jahren haben die derzeitigen Eigentümer die gesamte Wohnung **generalsaniert** und auf einen Stand gebracht, der Seinesgleichen sucht.

**Studioküche mit AEG und Siemensgeräten sowie Bad** bleiben eingerichtet.

Die Wohnung wird beheizt mit einer **Gasbrennwerttherme** über teilweise neue Radiatoren, **Landhausdielen Parkettböden** in Eiche, geölt, schwimmend verlegt und **Feinsteinzeug**, zieren die Böden. Die **Kunststoff-Fenster** (Fa. Eku) sind 2022 getauscht worden und haben südseitig **Außenrollläden** über Funksteuerung und nordseitig Innenjalouslyen. Ein ca. **160l** Warmwasserspeicher bereitet das Warmwasser auf. Die **Elektro- und Wasserinstallationen** sind ebenfalls erneuert worden.

Zur Wohnung gehört eine **20m<sup>2</sup> große Garage** mit zusätzlichem **Stauraum** unterhalb des neu gewonnenen Zimmers sowie ein eigenes **Kellerabteil**.

Der **Gemeinschaftsgarten** hat 160m<sup>2</sup> und wird vorwiegend nur von dieser Wohnung genutzt.

**Die Lage** ist ein wahrer Traum, mit sehr guten Schulen, einem Kindergarten und dem Bahnhof in der Nähe (Apotheke, Supermarkt).

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131234?accessKey=685>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Kaufpreis: EUR 333.000,-**

**BK, inkl. RL und Garage: EUR 386,17**

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine



## Finanzierung oder eine Veranlagung?

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <3.500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN