

**Unsanierte 2 Zimmer Wohnung mit Altbauflair in ruhiger
Zentrumslage von Wiener Neustadt**



Objektnummer: 1111

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset
Management GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neunkirchner Straße 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,17 m ²
Nutzfläche:	64,17 m ²
Gesamtfläche:	64,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,68
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	125,60 €
USt.:	12,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Johann Sebastian Kann

GMG Immobilien Invest GmbH

Am Kanal 27
1110 Wien

T +43 664 88 43 91
H +43 664 88 43 91
F +43 1 66 20 720

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

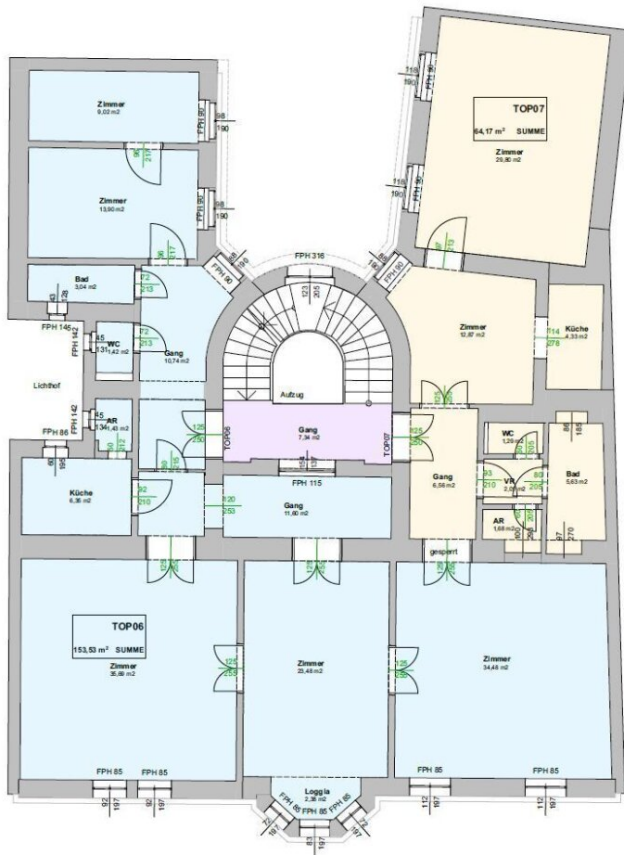








Lageplan 3.OG 1:100



Element ID	Raumname	Fläche	Eigene Erhalten Zuordnung
3.OG			
	Gang	7,34	3.OG
		7,34 m²	
TOP06			
	Zimmer	9,02	TOP06
	Zimmer	13,90	TOP06
	Zimmer	23,48	TOP06
	Zimmer	34,48	TOP06
	Zimmer	35,69	TOP06
	WC	1,42	TOP06
	Loggia	2,38	TOP06
	Küche	6,35	TOP06
	Gang	10,74	TOP06
	Gang	11,60	TOP06
	Bad	3,04	TOP06
	AR	1,43	TOP06
		153,53 m²	
TOP07			
	Zimmer	12,87	TOP07
	Zimmer	29,80	TOP07
	WC	1,29	TOP07
	VR	2,01	TOP07
	Küche	4,33	TOP07
	Gang	6,56	TOP07
	Bad	5,63	TOP07
	AR	1,68	TOP07
		64,17 m²	
		225,04 m²	

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund **64 m² Wohnnutzfläche** im **3. Obergeschoß** eines gepflegten Zinshauses in Wiener Neustadt. Das Haus beeindruckt durch seinen klassischen **Altbau-Charme**. Die Wohnung befindet sich in altersgemäßem, gebrauchten Zustand und wird nicht als Erstbezug verkauft.

Die Wohnung überzeugt durch eine **funktionale Raumaufteilung** mit hellen Räumen und hohen Decken. Sie eignet sich ideal sowohl für **Eigennutzer**, die ein stilvolles Zuhause in zentraler Lage suchen, als auch für **Investoren**, die ein **solides, wertbeständiges Anlageobjekt** erwerben möchten.

Die Liegenschaft ist **barrierefrei** und verfügt über einen **Lift**.

In der Wohnung gibt es eine **möblierte Einbauküche inkl. Elektrogeräten**.

Die **Beheizung** erfolgt mittels **Gastherme über Radiatoren**. Sowohl **Heizung als auch Strom** werden über **eigene Zähler** erfasst und **verbrauchsabhängig abgerechnet**.

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

Das Haus wird derzeit parifiziert und es wird Wohnungseigentum begründet.

Die Kauvertragserrichtung ist an die Kanzlei WIENEROITER Rechtsanwalts GmbH gebunden. Die Kosten hierfür betragen 1,5% zzgl. Umsatzsteuer und Barauslagen

Key Facts:

- ca. 64 m² Wohnfläche
- gebraucht & altersgemäßer Zustand
- 2 großzügige, helle Zimmer
- Innenhofseitige Ruhelage – nicht straßenseitig
- Repräsentativer Altbau mit gepflegter Fassade

- Eigene Gastherme, verbrauchsabhängige Abrechnung
- Attraktiv für Anleger oder Eigennutzer
- Etage: barrierefrei mit Lift
- Baujahr: 1900

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <50m

Klinik <900m

Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <650m

Höhere Schule <250m

Universität <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <625m

Polizei <175m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.200m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap