

**Ruhig wohnen mit Kindern: 4 Zimmer, Terrasse und  
Schwedenofen!**



**Objektnummer: 7419/246**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	86,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	259,48 €
<b>USt.:</b>	29,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

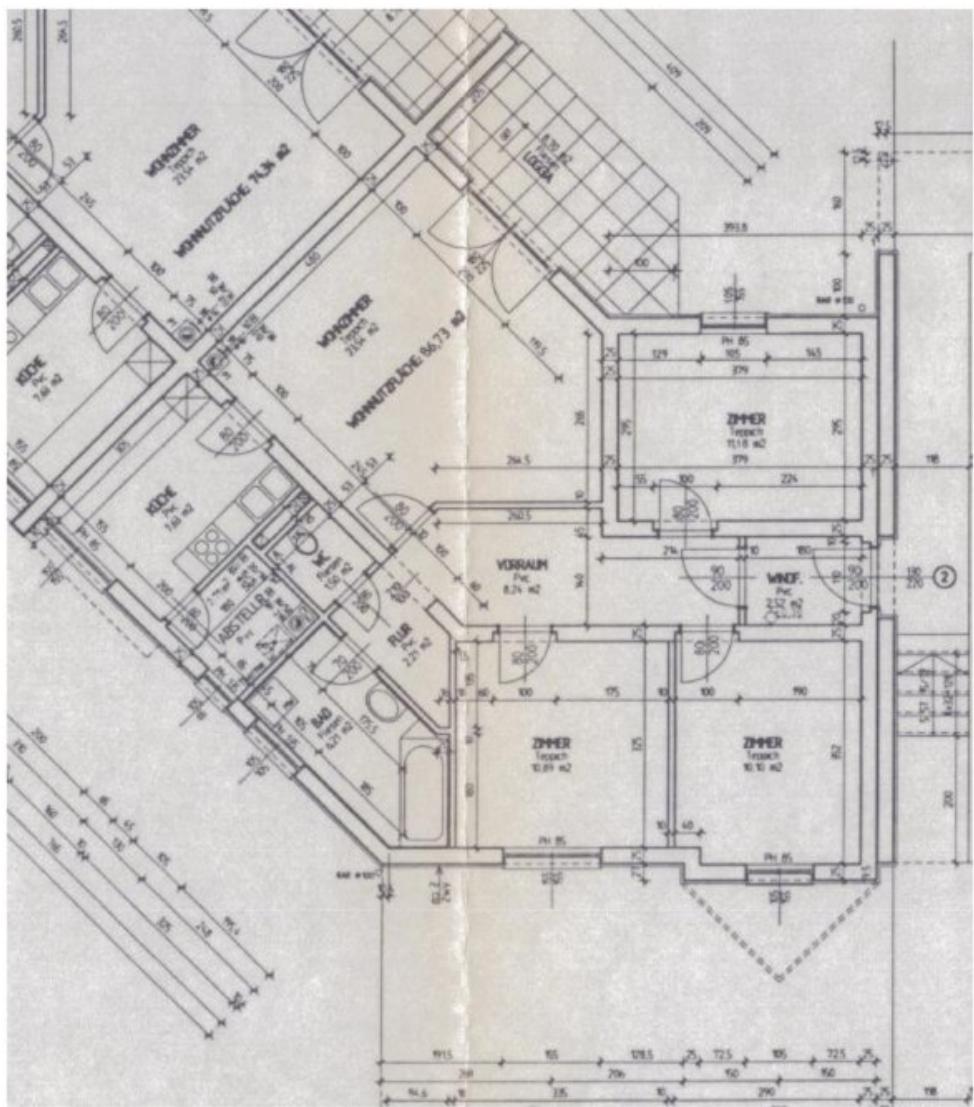


**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien







# Objektbeschreibung

Helles Zuhause in ruhiger Lage nahe dem **Akademiepark**: großzügiges Wohnzimmer mit **Schwedenofen** und **direktem Terrassenzugang (Süd-West)** in den **Gemeinschaftsgarten**, angrenzende Wohnküche mit Sitzecke und **Speis**, drei flexibel nutzbare Zimmer, Tageslicht-Bad mit Wanne, **separates WC** – alle Räume **zentral begehbar**. **Eigener, zugeordneter Hauseingang & Alarmanlage** inklusive. Die Wohnung liegt **ruhig** und **nahe dem Akademiepark**. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich **Hofer** und **Dm**; weitere Nahversorger und Services sind rasch erreichbar.

## Highlights

- **Barrierearm & EG:** ebener Zugang, **eigener Hauseingang**
- **Wohnen mit Atmosphäre:** großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit **Schwedenofen & Terrasse (Süd-West)** – Zugang zum **Gemeinschaftsgarten**
- **Praktische Wohnküche:** Platz für **Sitzecke**, angrenzende **Speis**
- **3 flexible Zimmer:** ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Tageslichtbad:** Badewanne & Fenster, **WC separat**
- **Zentral begehbar:** durchdachter Grundriss ohne Durchgangszimmer
- **Ausstattung: Fliesen- & Parkettböden, Außenrollläden** (teilweise elektrisch), **Alarmanlage**
- **Plus: Kellerabteil, Gemeinschafts-Fahrradraum**

## Raumaufteilung:

- Vorraum/Diele
- Wohnzimmer mit **Schwedenofen & Ausgang auf die Terrasse (Süd-West)**
- **Wohnküche** mit Platz für Sitzecke & **Speis**
- Zimmer 1 – flexibel nutzbar
- Zimmer 2 – flexibel nutzbar

- Zimmer 3 – flexibel nutzbar
- **Badezimmer mit Fenster & Wanne**
- **Separates WC**
- **Terrasse** mit Zugang zum **Gemeinschaftsgarten**
- **Kellerabteil** (zusätzlich: **Gemeinschafts-Fahrradraum**)

**Ruhig, barrierearm und nah am Akademiepark: Dieses Erdgeschoss-Zuhause mit eigenem Eingang, Schwedenofen und Süd-West-Terrasse in den Gemeinschaftsgarten eignet sich ideal für Paare, kleine Familien, Homeoffice-Nutzer und Best Ager, die komfortables, flexibles Wohnen schätzen.**

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap