

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



Objektnummer: 7419/246

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

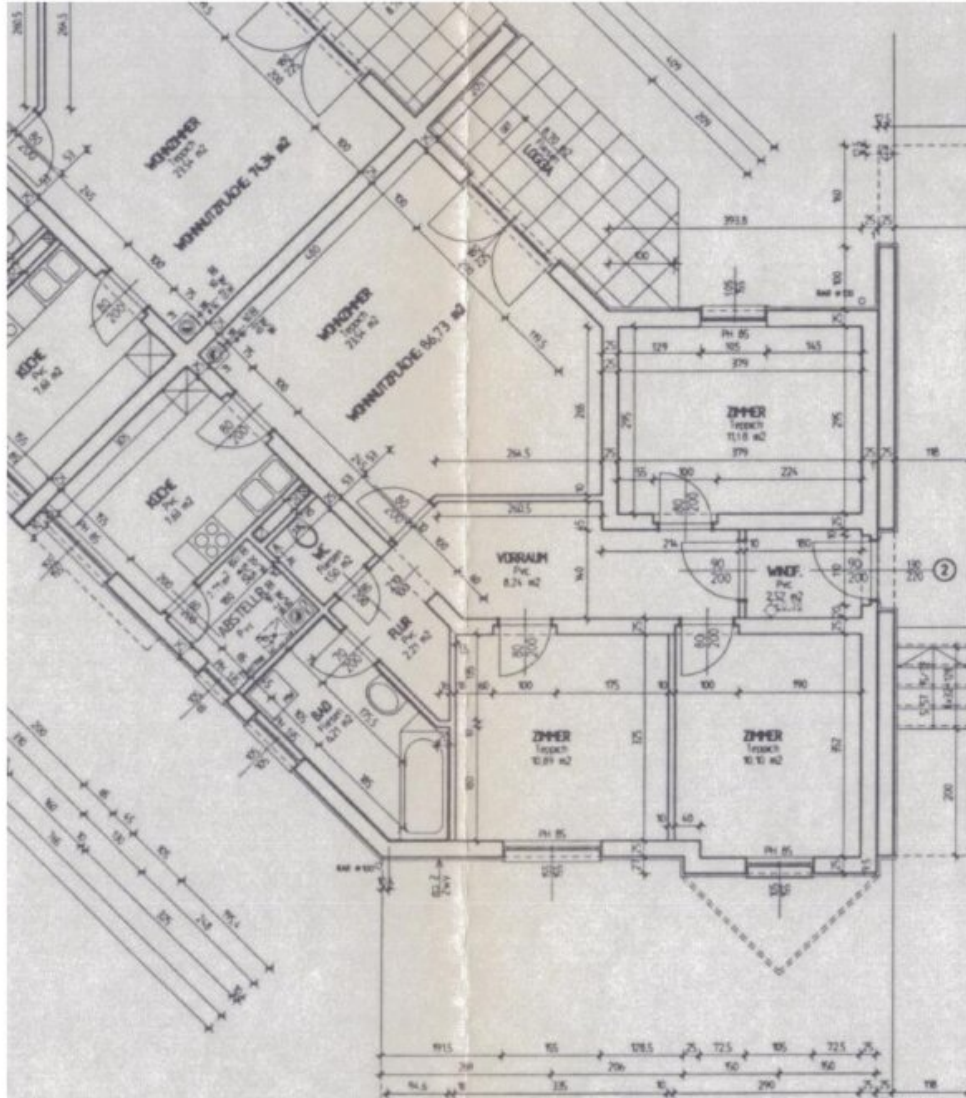


Nina Ferner

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







Objektbeschreibung

Helles Zuhause in ruhiger Lage nahe dem **Akademiestadion**: 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 Akademiestadion**. 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 Akademiestadion: 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 Exposés 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