

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Wiener  
Neustadt – Erstbezug nach Sanierung!**



**Objektnummer: 3101-5**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt                    |
| Baujahr:                      | 1950                                    |
| Zustand:                      | Modernisiert                            |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,62                           |
| Gesamtmiete                   | 799,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 599,00 €                                |
| Kaltmiete                     | 780,82 €                                |
| Betriebskosten:               | 181,82 €                                |
| USt.:                         | 18,18 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG



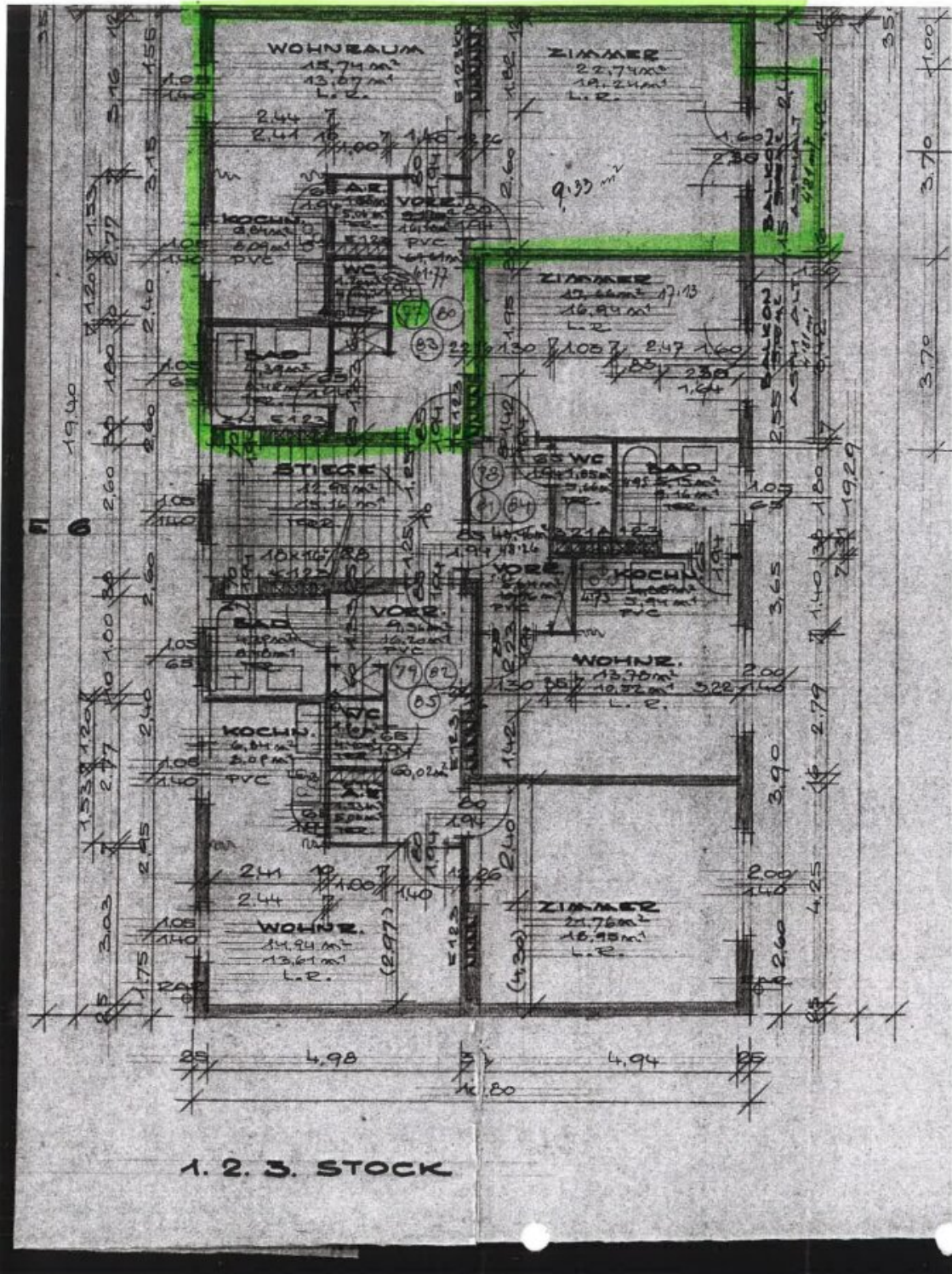












# Objektbeschreibung

## Erstbezug nach Sanierung!

- Badezimmer und WC
- Böden
- Gastherme
- Küche inkl. Geräte
- Elektrik

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Wiener Neustadt! Diese moderne und einladende 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen ein Höchstmaß an Wohnkomfort verspricht.

Die beiden großzügigen Zimmer sind mit stilvollem Böden ausgestattet und bieten Ihnen genügend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Die Kombination aus Fliesen, Vinyl und Parkett sorgt für eine harmonische Atmosphäre und erleichtert die Pflege.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der sonnige Ostbalkon, auf dem Sie bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einer Tasse Kaffee entspannen und den Tag in Ruhe beginnen.

Wiener Neustadt bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und einer hervorragenden Infrastruktur.

Zögern Sie nicht, diese außergewöhnliche Wohnung zu besichtigen! Machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traum vom modernen Wohnen in Wiener Neustadt wartet auf Sie!

Aufteilung:

- Vorraum
- WC



- Küche/Ess/Wohnzimmer
- Bad mit Wanne und Fenster
- Schlafzimmer
- Abstellraum

Ausstattung:

- Gasheizung kombiniert mit Infrarotheizung
- Küche inkl. Geräte
- Balkon
- Abstellraum
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- großzügiges Kellerabteil

**Mietpreis € 799,-- inkl. BK und USt.**

**Kaution: € 2.397,--**

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt.

Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap