

**Exklusives Wohngefühl: 3-Zimmer mit Balkon, Parkplatz, maßgefertigten Tischlermöbeln & Designbad direkt in Wr. Neustadt!**



**Objektnummer: 8255**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,00
<b>Kaufpreis:</b>	317.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	278,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.437,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Diana Müller**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

T +43 664 44 99 377  
H +43 664 44 99 377











# Objektbeschreibung

## ++Stilvoll wohnen & ankommen++

Diese **modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung** vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung und lädt vom ersten Moment an zum Wohlfühlen ein. Helle Räume, edler Parkettboden und eine offene Tischlerküche mit gemütlicher Sitzecke schaffen eine einladende Atmosphäre für Alltag und Genuss.

Das stilvolle Badezimmer mit **Walk-In-Dusche und hochwertigem Steinwaschbecken**, ein **Schlafzimmer mit integrierter Garderobenlösung** sowie ein **Wohnzimmer mit maßgefertigten Tischlermöbeln** und Zugang zum Balkon bieten Wohnqualität auf hohem Niveau. Weiters sorgt ein **Parkplatz** vor der Türe zusätzlich und ein großzügiges Kellerabteil für Komfort im täglichen Leben.

Ob für Paare oder anspruchsvolle Singles – hier finden Sie ein Zuhause, das Funktionalität und Stil perfekt verbindet. **Jetzt besichtigen und verlieben!**

## Highlights & Ausstattung:

- Modern saniert
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Lift im Haus
- Parkplatz vorhanden
- Hochwertiger Parkettboden
- Fenster mit Innenjalousien
- Maßgefertigte Tischlermöbel
- Kellerabteil vorhanden
- Beheizung über Gastherme

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit Kücheninsel, hochwertigen Markengeräten und gemütlicher Sitzecke
- Wohnzimmer mit Designer Tischlermöbeln, ansprechenden Raumteiler und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit praktischem Stauraum
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, hochwertigem Steinwaschbecken und WC

### **Lage:**

- Diese Lage vereint optimale Erreichbarkeit mit perfekter Nahversorgung: Durch die schnelle Anbindung an die Südbahn A2 gelangen Sie in kurzer Zeit sowohl nach Wien als auch in die umliegenden Städte. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Einkaufszentren befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Ergänzt wird dies durch ein umfassendes Bildungsangebot mit Kindergärten, Schulen und höheren Bildungseinrichtungen in der Nähe.

### **Kosten im Detail:**

- Betriebskosten gesamt: € 278,49 / Monat (inkl. Rücklagen)
- Reparaturrücklage (Stand Nov 2025): Haus: € 306.296,- | Lift: € 22.087,-

*Hinweis: Bei den ersten Abbildungen (Sofa, etc.) handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen.*

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Wir freuen uns, Ihnen diese frisch modernisierte Wohnung in Wiener Neustadt bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich zeigen zu dürfen.

? Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne auch abends oder am Wochenende!

Beste Grüße,

*Diana Müller*

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: [mueller@grabner-immobilien.at](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap