

## **Helle 112 m<sup>2</sup> Wohnung mitten in der Fußgängerzone von Wiener Neustadt**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5574**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	112,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	488,53 €
<b>Kaltmiete</b>	772,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	284,20 €
<b>USt.:</b>	77,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Viktoria Wurmbrand**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wiener Neustadt! Diese wunderschöne Wohnung mit ca. 112,20 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch große Räumlichkeiten, die höchsten Wohnkomfort versprechen. Diese Immobilie ist ideal für alle, die mitten in der Stadt von Wiener Neustadt leben wollen.**

**Raumaufteilung Wohnung: -Grundrissplan liegt bei, Zimmeraufteilung nicht ganz korrekt eingezeichnet**

- Vorraum
- Vorraum - Wohnzimmer und Flur begehbar
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Flur - Zugang zum WC, Badezimmer, Abstellraum und der Küche
- WC
- Badezimmer
- Abstellraum
- Küche - Zugang zum Abstellraum
- Abstellraum

Die **Wohnnutzfläche** beträgt ca. 112,20 m<sup>2</sup>.

Die **Küche** beinhaltet ein Waschbecken, ein Elektrokochfeld, eine Umluft, sowie ein Backrohr.

Das **Badezimmer** ist mit einer Dusche und einem Waschbecken bestückt, die Möglichkeit eine Waschmaschine und einen Trockner zu platzieren ist gegeben. Das separate **WC** ist ebenso mit einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines 3-stöckigen Hauses.

### **Highlights:**

- historischer Gebäudewert und Details mit stilvoller Altbauarchitektur und charmantem Ambiente
- TOP-Innenstadtlage in der Fußgängerzone - eine Innenstadtrarität
- Massivbauweise, hervorragender Erhaltungszustand
- gepflegter Fischgrätparkett im Wohn-, und Schlafzimmer
- Gasetagenheizung mit klarer Kostentrennung
- ruhige Wohnsituation trotz bester Zentrums Lage
- 2 Abstellräume in der Wohnung
- kleiner Innenhof, ideal zum Abstellen der Fahrräder

**Mietpreis:** 850,00 € inklusive Betriebskosten und USt.

**Kaution:** 2.550,00 €

**Mietdauer:** 5 Jahre

**Energieausweis:**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **20.02.2029**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**C:** HWB-ref,sk: **52,22 kWh/m<sup>2</sup>a**; **C:** fGEE: **1,432**

### **Lage und öffentliche Verkehrsmittel:**

**Nahversorgungsgeschäfte** (Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Trafiken, Post, etc.) sind zu Fuß äußerst schnell erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für alle **Kulturbegeisterten** befinden sich zudem einige Museen, Theater, Kirchen und Bibliotheken in Gehreichweite.

**Sportfreunde** kommen auch nicht zu kurz - nutzen Sie das Angebot der diversen Fitnesscenter, der Freizeitzentren und Sportanlagen um sich auszutoben.

*Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, Ärzten etc. befindet sich als Dokument im Anhang.*

**Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diese entzückende Wohnung zu vereinbaren - sie könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!**

**Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!**

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

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