

**IHR SCHLÜSSEL ZUM EIGENHEIM WARTET AUF SIE!**



**Objektnummer: 7939/2300162910**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,62
<b>Kaufpreis:</b>	177.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Ihre neue Wohlfühloase in Wiener Neustadt

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem laufend instand gehaltenen 3-Parteien-Haus in angenehmer Wohnlage von Wiener Neustadt. Im 2. Stock gelegen (ohne Lift), genießen Sie hier nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch einen wunderschönen Ausblick auf den Akademiestadionpark.

Die rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem sofort bezugsfertigen Zustand – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein zentraler Vorraum, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das gemütliche Wohnzimmer bietet einen schönen Blick. Die möblierte Küche verfügt zusätzlich über eine praktische kleine Speis und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. (Herd und Geschirrspüler gehören neu gekauft)

Zwei gut geschnittene Zimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer punktet mit einem Fenster, Dusche, WC sowie Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und bietet Ihnen die Möglichkeit, sofort einzuziehen und sich wohlfühlen.

## Raumaufteilung

- Vorraum mit zentralem Zugang zu allen Zimmern
- Helles Wohnzimmer mit Blick auf den Akademiestadionpark
- Möblierte Küche mit kleiner Speis
- Schlafzimmer mit schönem Weitblick
- Weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer oder Büro
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss

## **Ausstattung & Highlights**

- ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- gepflegter Zustand
- sofort bezugsfertig
- wunderschöner Grünblick
- Laminatböden in den Wohnräumen
- verfliesenes Badezimmer
- Gaszentralheizung
- Fenster mit Jalousien
- Verdunkelungsmöglichkeit im Schlafzimmer
- Kellerabteil vorhanden
- Wohnhaus mit nur 3 Wohneinheiten
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus bzw. in unmittelbarer Umgebung

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich Wiener Neustadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und gleichzeitig hoher Lebensqualität.

Der nahegelegene Akademiestadtpark bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Auch die Wiener Neustädter Innenstadt sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Durch die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie rasch Richtung Wien oder Eisenstadt.

**Es wird aktuell die Begründung des Wohnungseigentums geplant!**

**Sie haben Interesse und möchten die Immobilie besichtigen? Ich freue mich über Ihren Anruf!**

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

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap