

## **2 WOHNUNGEN MIT GARTEN IM SELBEN HAUS - JETZT ZUSCHLAGEN!**



**Objektnummer: 6352/929**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Parkring 20/1

1010 Wien

T +43 664 4515855

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







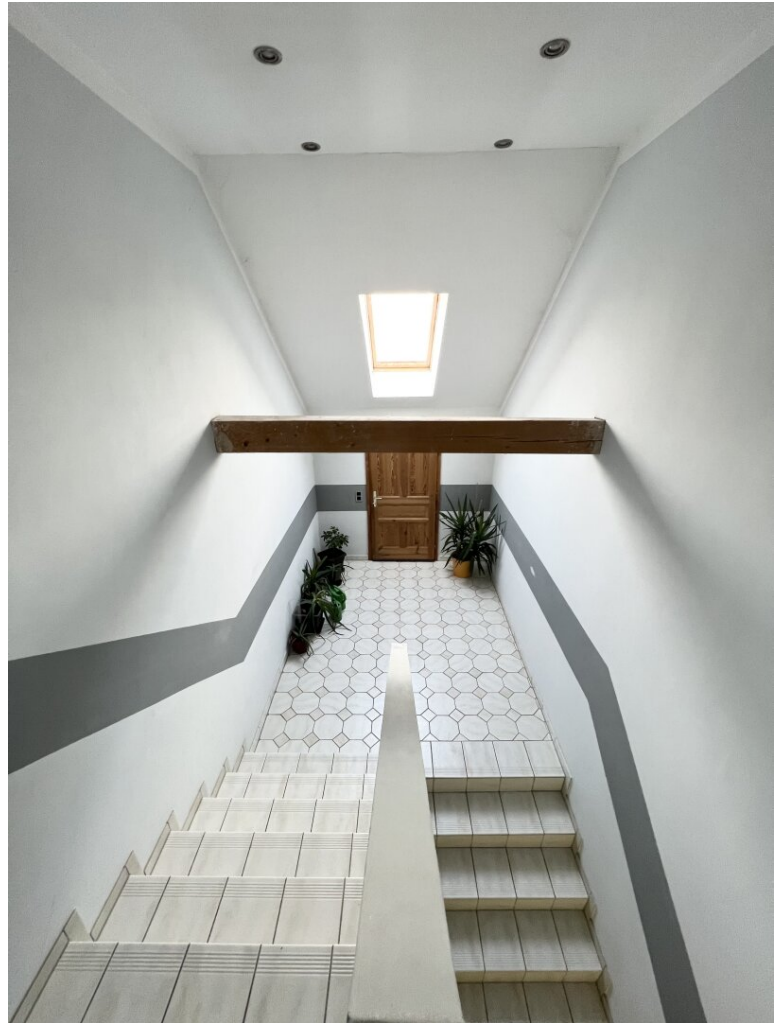


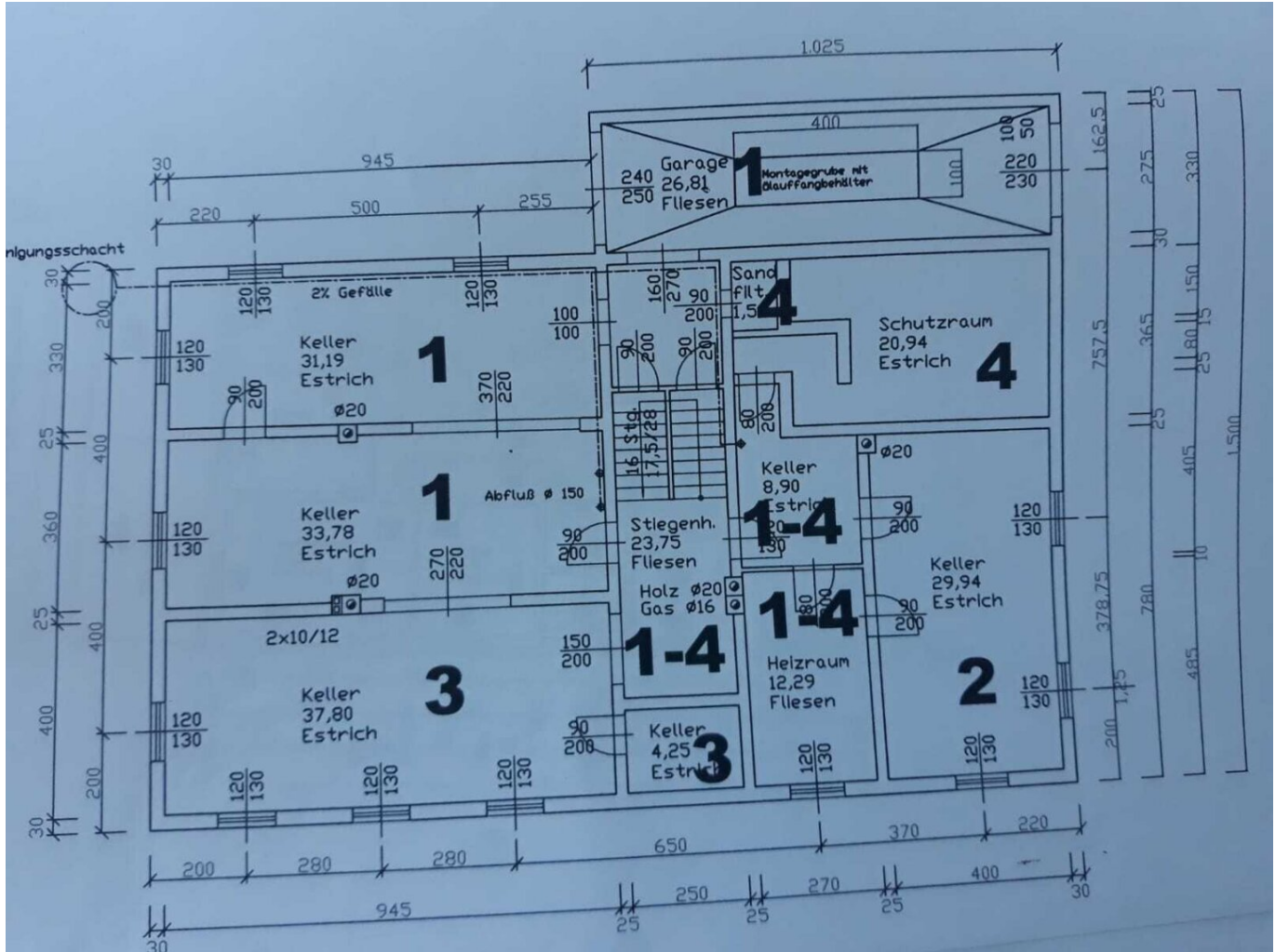




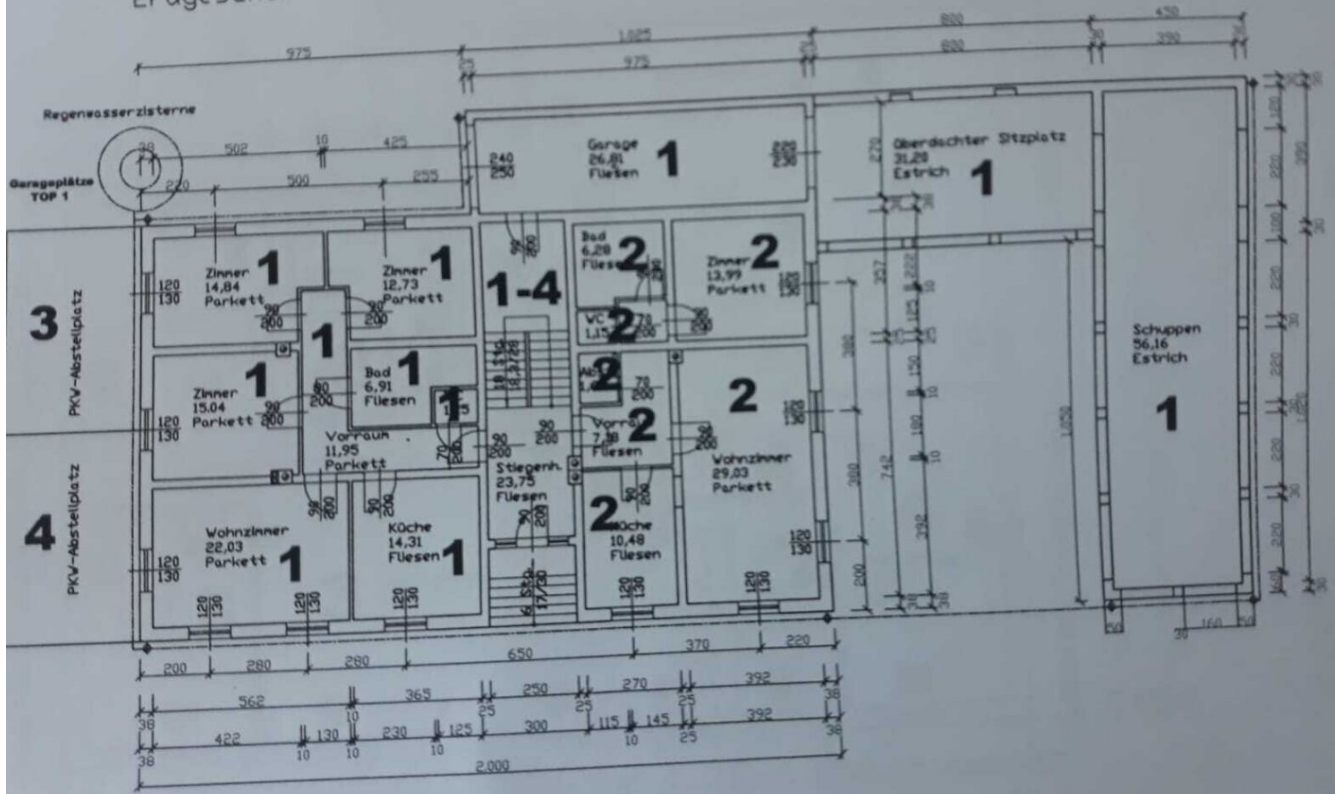


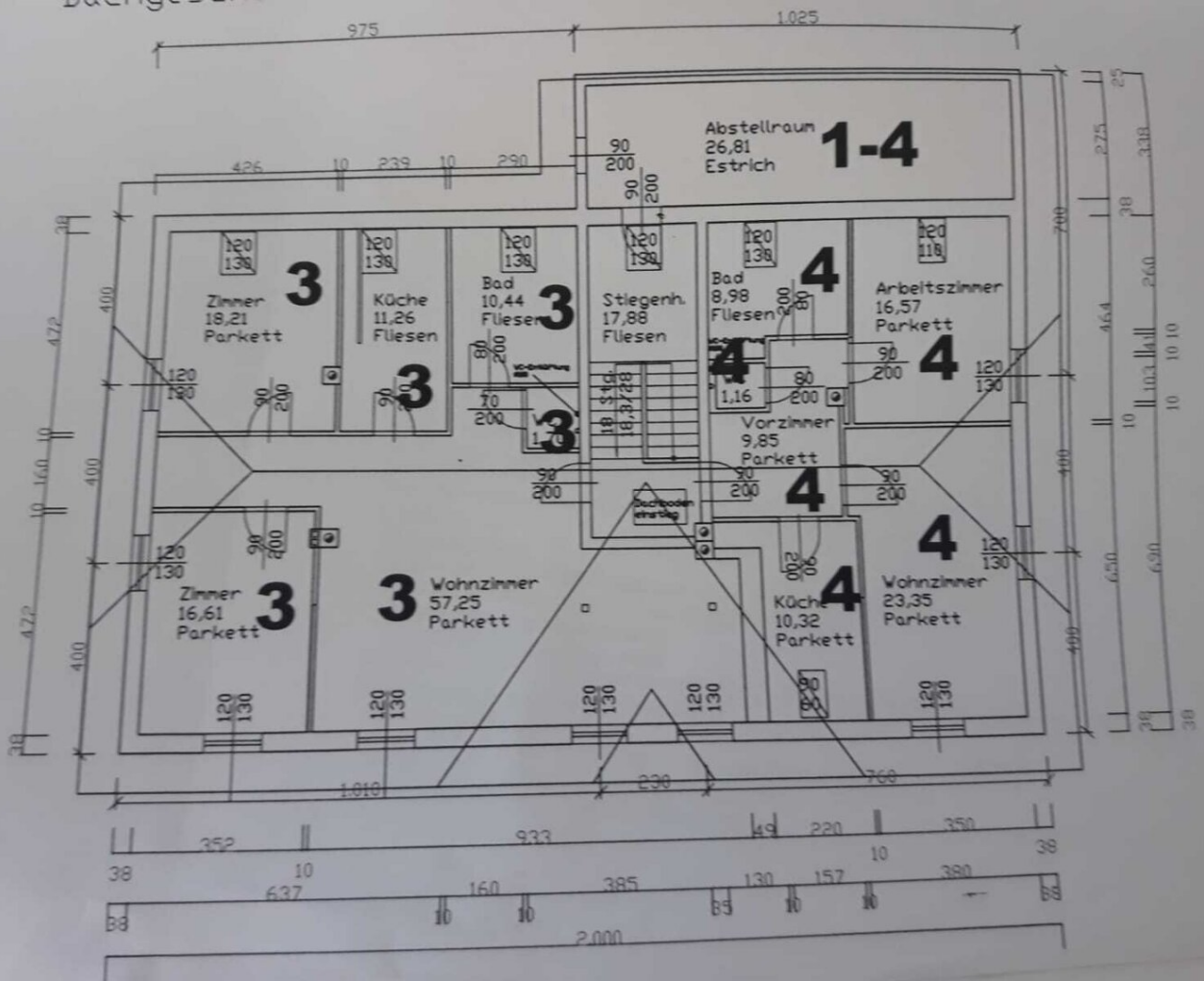






# Erdgeschoß





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei Wohneinheiten im selben Haus - der Preis bezieht sich auf eine der beiden Wohnungen. Ein Gartenanteil wird ebenso mitverkauft. Es besteht auch die Möglichkeit das gesamte Grundstück mit Haus (4 Wohneinheiten) zu kaufen.

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 664 4515855**

Mit den folgenden Links gelangen Sie zu den Online-Besichtigungen des Objekts:

- Top 2 (EG): <https://storage.justimmo.at/video/1080p/2bblaEBGzY48g2gPKRVkdD.mp4>
- Top 4 (1. Stock): <https://storage.justimmo.at/video/1080p/3uiHttaoBjJn1aDpOLA88b.mp4>

### HIGHLIGHTS ZUM HAUS (BEIDE TOPS)

- Top Ruhelage neben dem Akademiepark
- Möglichkeit des Einzelkaufs bzw. Gesamtpaket
- Eigengarten (Genaue Fläche erfolgt nach Parifizierung)
- 2 ab sofort beziehbare Wohneinheiten
- 3 verschiedene Heizsysteme
- Eigener KFZ-Abstellplatz (Top 4)

- Bauliche Maßnahmen gut umsetzbar

#### **ECKDATEN TOP 2:**

- Zimmeranzahl: 2
- Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Gartenanteil nach Vereinbarung
- Bauweise: Ziegel massiv mit Vollbetonkeller
- Heizungsart: Gas, Festbrennstoff, Kachelofen
- Betriebs- und Heizkosten: mtl. ca. 220 €

#### **ECKDATEN TOP 4:**

- Zimmeranzahl: 2 + ausgebauter Dachboden
- Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Ziegel massiv mit Vollbetonkeller
- Heizungsart: Gas, Festbrennstoff

- Betriebs- und Heizkosten: mtl. ca. 220 €

## **GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN:**

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1064 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Gesamtgartenfläche von 670 m<sup>2</sup>. Weiters befindet sich auch noch eine Gartenhütte sowie KFZ-Abstellplätze am Grundstück. Das Grundstück weist keine Hanglage auf, ist grenzkatasterlich erfasst und als Bauland-Wohnland gewidmet. Sie haben die Möglichkeit, das Top 2 zu einer wunderbaren Gartenwohnung umzubauen, indem Sie statt dem Fenster im Wohnraum eine Tür zum Garten einbauen.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre einzigartige Lage in ruhiger aber zentraler Umgebung, sowie den eigenen Garten aus. Weiters dient das Haus mit seinen zwei getrennten Wohneinheiten perfekt zum Mehr-Generationen-Wohnen. Das Haus ist vollunterkellert und wurde im Jahre 1992 in Massivbauweise errichtet. Geheizt wird mittels Gas, es kann jedoch auch mit der Festbrennstoffheizung oder dem sich in Top 2 befindlichen Kachelofen geheizt werden. Mit Top 4 wird auch ein eigener KFZ-Abstellplatz gekauft.

Die Rücklagen des Hauses belaufen sich derzeit auf ca. 20.000 €. Die Betriebskosten beliefen sich bis dato auf ungefähr 220 € pro Top pro Monat.

## **LAGE:**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlung im Südwesten des Stadtgebiets unweit des Zentrums von Wr. Neustadt. Sie genießen nicht nur die Ruhe, sondern auch die Nähe zum sich nur wenige Gehminuten weit entfernten Akademiepark. In nur 5 Fahrminuten gelangen Sie zum Hauptbahnhof von Wr. Neustadt und in sogar noch kürzerer Zeit erreichen Sie alle Geschäfte des alltäglichen Lebens.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines



Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap