

**FAST AUF WOLKE SIEBEN - Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen - Hier können Sie auch Arbeiten und Wohnen!**



BEISPIEL Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300160432**

**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>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	515.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.540,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Birgit Pinczker**

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

H +43 664 8410792

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





**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.



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

## Objektbeschreibung

### **SMARTES, MODERNES und GRÜNES Wohnen mit zwei Terrassen bietet Ihnen diese Dachgeschosswohnung in Wiener Neustadt.**

Diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf rund 115m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz zum Wohnen bzw. auch zum Wohnen und Arbeiten. Durch die Möglichkeit die Räumlichkeiten auch extra zu betreten, können Wohn- und Geschäftsbereiche gut getrennt werden. Im Innenbereich sind die Räumlichkeiten dennoch verbunden. In der Wohnung selbst befinden sich zwei große Wohn- und Essbereiche, zwei Zimmer, zwei Badezimmer, ein Abstellraum ein Lagerraum, sowie zwei wunderschönen Terrassen mit einmal ca. 26m<sup>2</sup> und einmal ca. 28m<sup>2</sup>. Weiters sind die Wohnungen mit einer modernen Einbauküche mit Herd, Backofen, Dunstabzug und Waschbecken ausgestattet. Die Badezimmer sind mit Waschbecken, Wellnesswanne, welche sich als Dusche und Wanne eignen und einen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Alle Bereiche sind mit Fussbodenheizung, Holzböden, mit Klimaanlage, die Nassräumen mit Fliesen ausgestattet. Das Design ist modern und zeitlos. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab. Durch die abgetrennte Lage am Dachgeschoss kann auch der Stiegenzugang personalisiert werden, da auf dem selben Geschoss sich nur eine benachbarte Wohneinheit befindet.

Ein Parkplatz in der Tiefgarage oder im Aussenbereich kann zusätzlich optional erworben werden.

### **Hier einige Highlights**

- Smart Home Technologie - ZB Zugang mit Chipsystem
- Sicherheitssysteme in den Wohnungen - ZB Grid-Lock-System und Wassersensor bei Wasserschäden
- Photovoltaik Anlage - aktuell werden 30% mehr Strom als der notwendige Verbrauch produziert
- Eigener Solarstrom - Senkung der Energiekosten
- Ladestation für E-Fahrzeuge

- Tesla -Charesharing-Service - Sonderpreis für Mieter
- Fahrradraum im Aussen- und Innenbereich
- Fitnessraum - kostenlos für Mieter/Besitzer
- Sauna und Wellnessbereich - gegen Gebühr
- Spielplatz
- Beste Infrastruktur - Einkaufs,- Sport,. Freizeitmöglichkeiten sind alle fußläufig erreichbar
- City-Bushaltestelle direkt vor der Tür

Ich freue mich, wenn Sie eine Besichtigung vor Ort wünschen. Schreiben Sie mir gleich eine eMail oder rufen Sie mich an.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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.**