

**Ruhige 3-Zimmer-Wohnung in Wiener Neustadt | 93m<sup>2</sup>  
WNF | Thermisch saniert**



**Objektnummer: 3732**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,77 €
<b>USt.:</b>	17,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

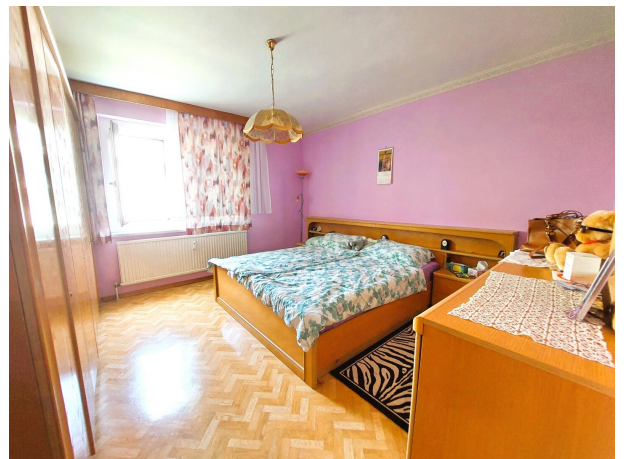
## Ihr Ansprechpartner



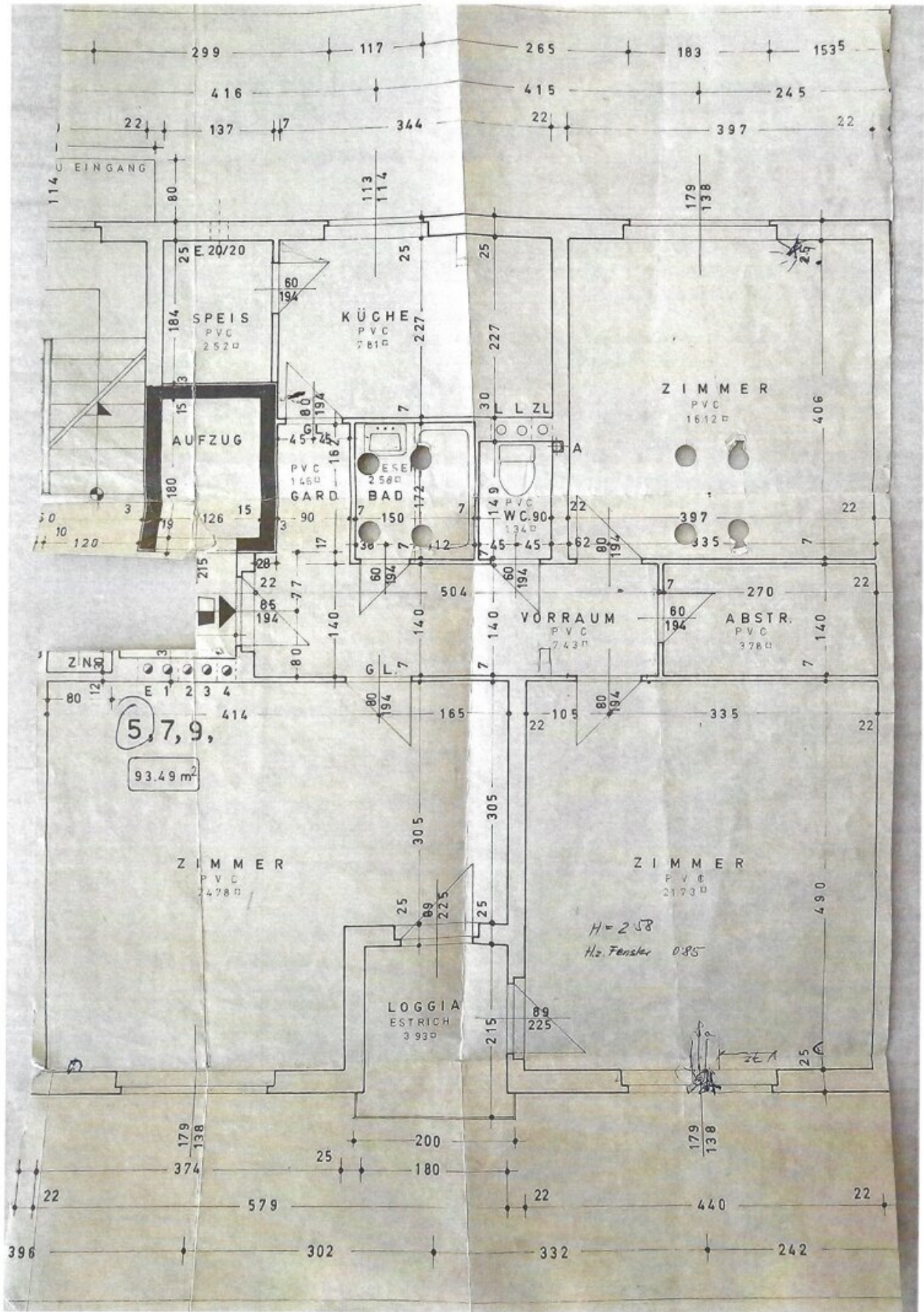
**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien









## Objektbeschreibung

Diese **attraktive 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 2. Stock (mit Lift) eines im Jahr 1973 errichteten Wohnhauses in Wiener Neustädter Ruhelage, nahe dem Freiheitspark.

Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 93,49 m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung ausreichend Platz und Komfort. Besonders hervorzuheben ist die **separate Küche sowie ein zusätzlicher Abstellraum**. Eine **Loggia (nach Südwesten ausgerichtet)** lädt zum Entspannen ein.

Vor etwa zehn Jahren wurde das Haus thermisch saniert, im Zuge dessen wurden neue Fenster eingebaut. gstüre vom derzeitigen Eigentümer erneuert. Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt.

### Raumaufteilung:

- **Vorzimmer mit Garderobe**
- **Wohnzimmer:** mit ca. 24,78 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 1** mit ca. 21,73 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer 2** mit ca. 16,12 m<sup>2</sup>
- **Separate Küche inkl. Abstellraum**
- **Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.
- **Separates WC**
- **Loggia** mit ca. 3,93 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im Keller befindet sich auch ein Fahrradraum, der für alle Wohnungsbesitzer nutzbar ist.

Fußläufig ist eine Busstation erreichbar, von der man in wenigen Minuten den Bahnhof Wiener Neustadt erreicht.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung zu überzeugen. Sie werden begeistert sein von der Lage, der Größe und dem Charme dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Sie bald in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

**Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung dieser Immobilie.**

**Kaufpreis: 199.000 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Ich biete Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und bin rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobil.: + 43 660 199 34 43

E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Mag. (FH) Simon Schmidt**

Mobile: + 43 660 199 34 43



E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap