

**Exklusives Wohnen im Herzen von Wiener Neustadt -
Traumwohnung im Dachgeschoß, vollsaniert mit Balkon
und Stellplatz!**



Objektnummer: 2993

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,42 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	1.382,38 €
Kaltmiete (netto)	965,16 €
Kaltmiete	1.254,43 €
Betriebskosten:	264,27 €
USt.:	127,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Neunkirchner Straße 9/1
2700 Wiener Neustadt









WOHNUNGSPLÄNE



TOP 3

1. OBERGESCHOSS

VR	12,78 m ²	Wohnnutzfläche	109,42 m ²
Bad	6,06 m ²	Raumhöhe ca.	2,60 m
WC	1,42 m ²		
Loggia	7,33 m ²	Nutzfläche	
Wohnküche	34,18 m ²	Parteienkeller- PK 3	5,48 m ²
SZ	13,68 m ²	Balkon	12,35 m ²
Zimmer	14,13 m ²		
Zimmer	12,01 m ²		
Büro	7,83 m ²		



Objektbeschreibung

Erstbezug nach Generalsanierung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wiener Neustadt! Diese exklusive 4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoß bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen Wohntraum wünschen können. Mit einer großzügigen Fläche von 109,42m² und einer top Lage in Niederösterreich, ist diese Immobilie perfekt für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause sind.

Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der Balkon und die Loggia. Hier können Sie entspannen und den Tag ausklingen lassen, während Sie den Sonnenuntergang über den Dächern von Wiener Neustadt beobachten. Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung.

Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt die Fußbodenheizung, die auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt.

Die moderne Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und Ihre Familie und Freunde beeindrucken. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Fenster und hochwertigen Fliesen ausgestattet. Hier können Sie entspannende Bäder genießen und sich vom Alltagsstress erholen.

Die Wohnung verfügt außerdem über drei weitere Schlafzimmer, die sich perfekt als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Die großen Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Ambiente.

Die Wohnung ist nur wenige Gehminuten von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten und Bäckereien entfernt und auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür.

Aufteilung:

- Vorraum
- Zimmer
- Büro
- WC

- Badezimmer
- Zimmer
- Wohnküche
- Zimmer

Ausstattung:

- Fernwärme
- Fliesen, Parkett
- Einbauküche inkl. Geräte
- Balkon
- Loggia

Miete € 1.382,37 inkl. BK, Parkplatz und USt.

Kaution 3 BMM

Befristung 5 Jahre

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt.

Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap