

**++ Auf der Sonnenseite des Zehnerviertels! ++**



**Objektnummer: 3856**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 82,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,25 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	56,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien







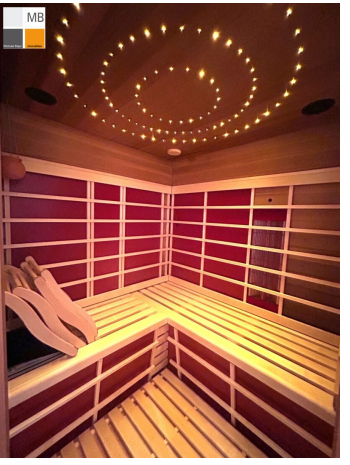




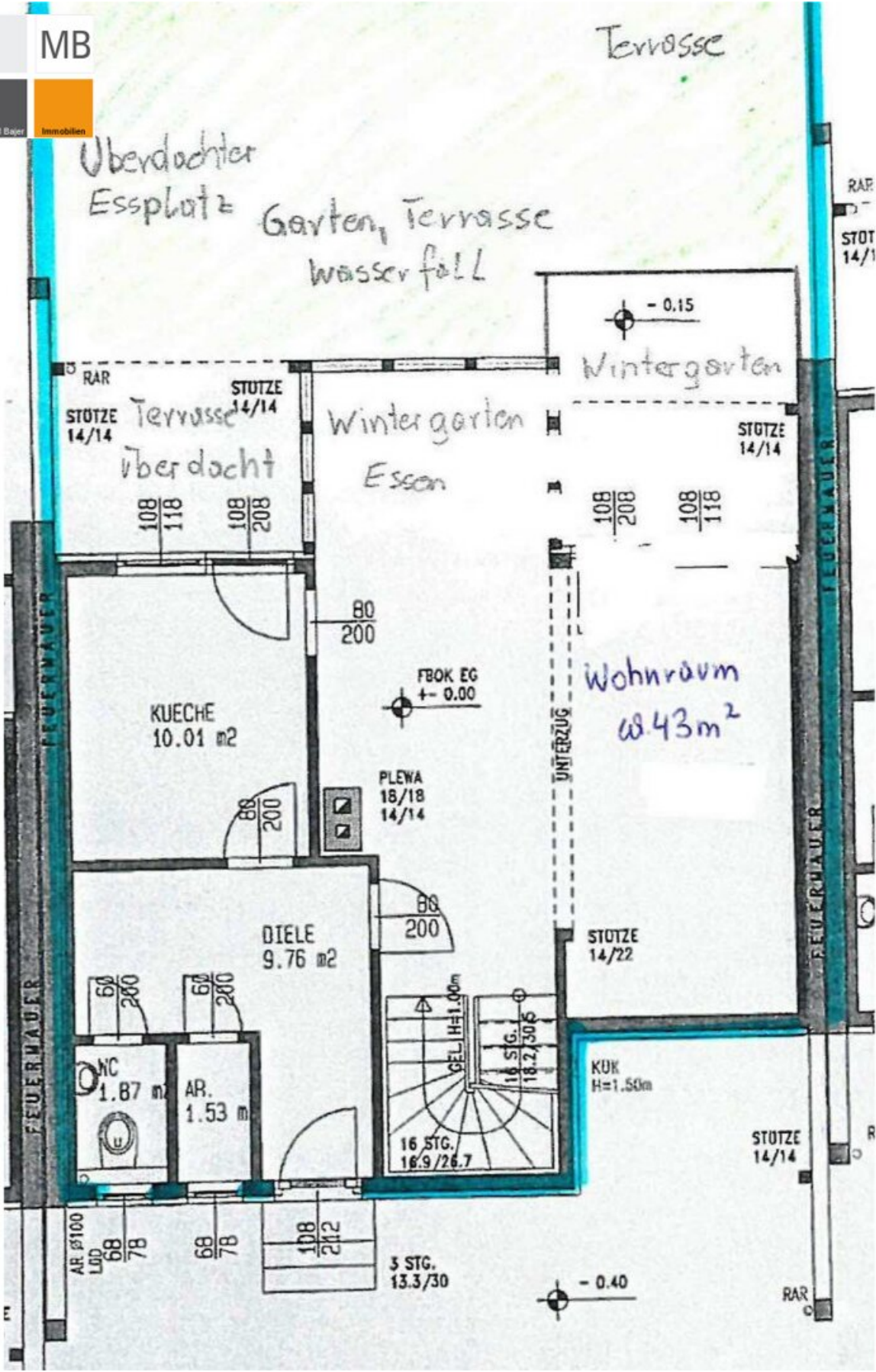








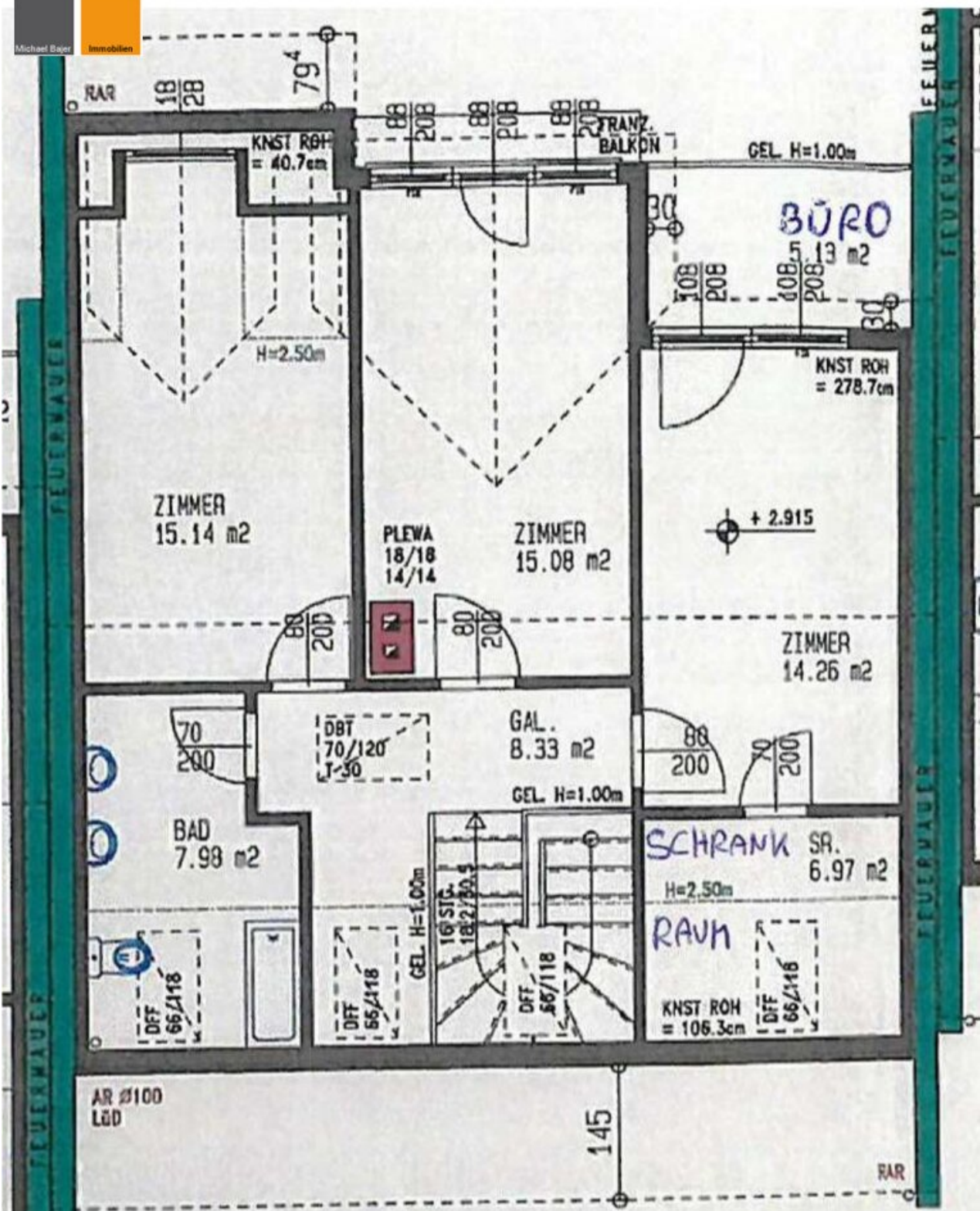


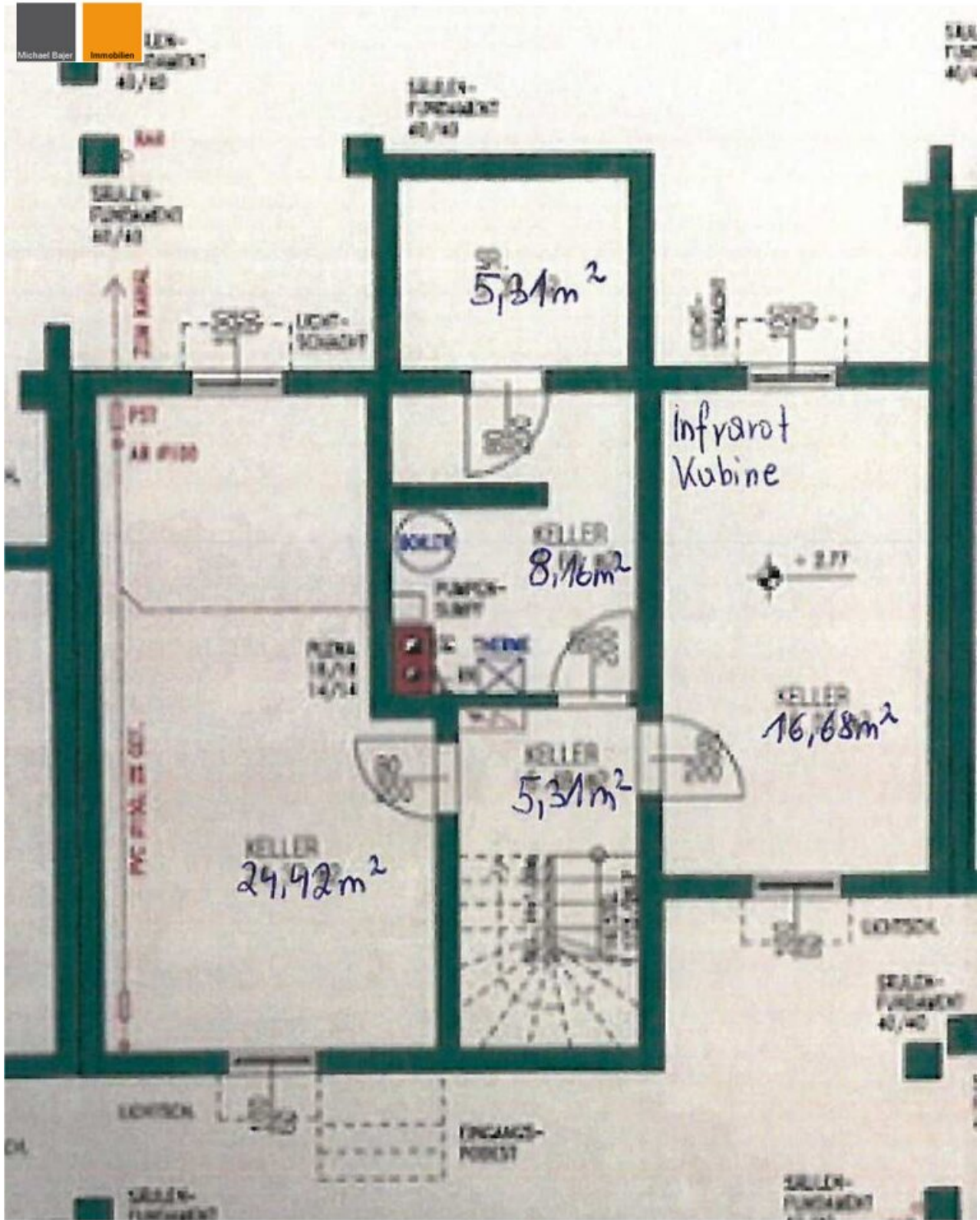


MB

Michael Bayer

Immobilien

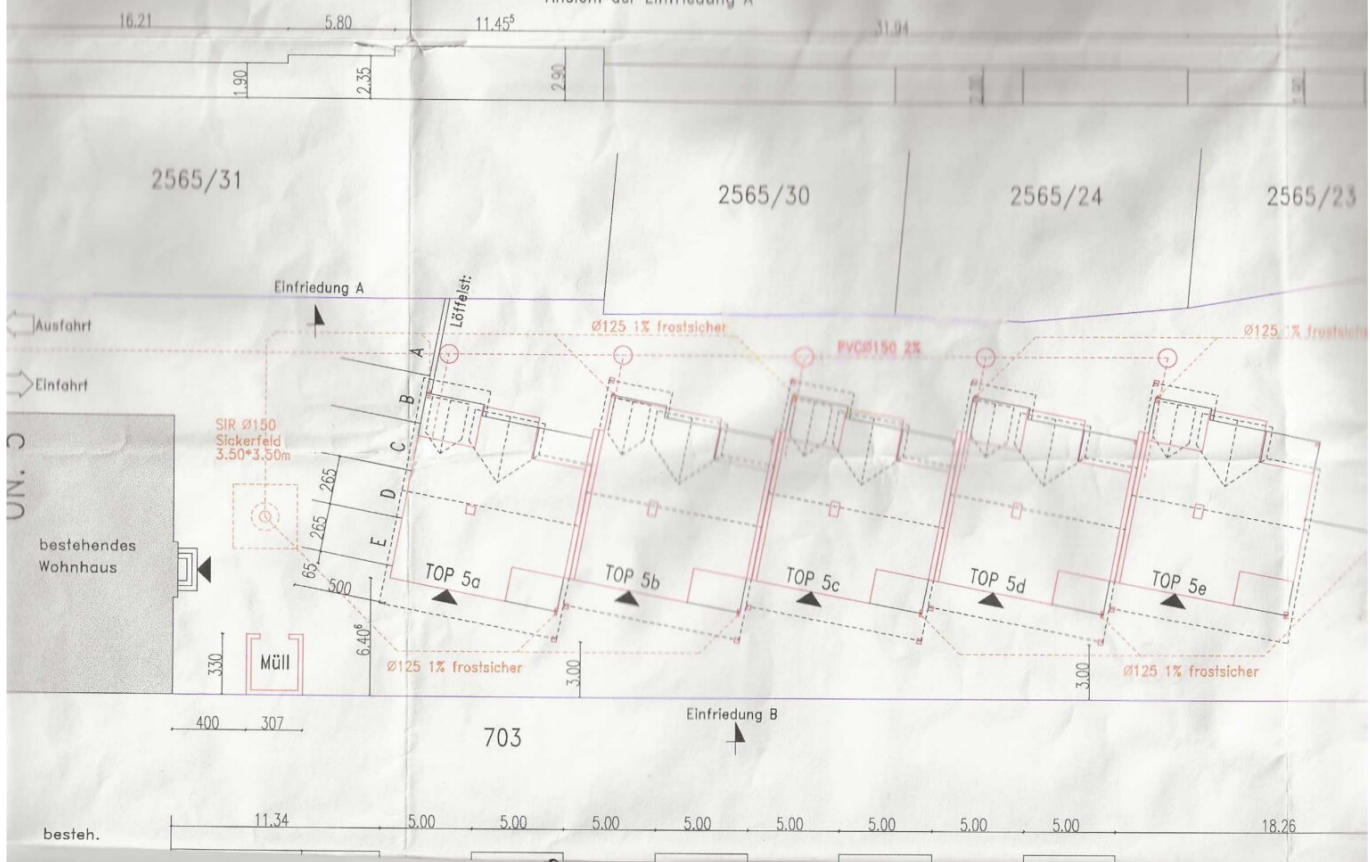






# GEPLAN M 1:250

## Ansicht der Einfriedung A



## Objektbeschreibung

**Extrem ruhig und mitten in der Stadt!**

- **Südseitiges und voll unterkellertes Reihenhaus im beliebten Zehner Viertel von Wiener Neustadt!**
- **Hereinspaziert! Vom Eingangsbereich öffnet sich die große gemütliche und offene Living - Area mit schönem italienischen Kamin für die kalte Jahreszeit und Zugang in den großen südseitigen Terrassengarten mit Wasserfall als zentralem Blickfang. Zur modernen Küche aus dem Jahr 2019 mit Fenster und Türe in den Garten kommt noch ein zentraler Vorraum, Abstellraum, separate Toilette sowie Treppe in den Keller und ins OG**
- **Im OG stehen drei helle Schlafzimmer, ein kleiner Schrankraum, ein Wannenbad mit Doppelwaschbecken und WC zur Verfügung sowie ein kleines Büro, das früher ein Balkon war.**
- **Im beheizten und verfliesenen Keller befinden sich: Waschküche, große Speisekammer, Hobby/Fitnessraum, Infrarotkabine im Relaxraum und die Haustechnik**
- **In den sehr niedrigen BK von EUR 179,16 sind die Rücklagen und Steuern sowie Wasser bereits inkludiert!!!**

**Infrastruktur:**

**Bahnhof: 5 min zu Fuß**

**Fußgängerzone: 10 min zu Fuß und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in Gegend. Ebenso sind Sie rasch auf der Autobahn Richtung Wien und Graz**

**Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!**

**Bei Interesse einfach melden:**

**Roswitha Adler**

**0676/4554 267**



**adler@mb-immobilien.at**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**+++ wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap