

## **Günstige Familienwohnung im Zentrum von Wr. Neustadt**



**Objektnummer: 11003**

**Eine Immobilie von IVAM - Immobilien Verwaltung & Asset  
Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.375,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.250,00 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	7,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>USt.:</b>	125,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Johann Sebastian Kann**

GMG Immobilien Invest GmbH  
Am Kanal 27  
1110 Wien

T +43 664 88 43 91  
H +43 664 88 43 91  
F +43 1 66 20 720

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

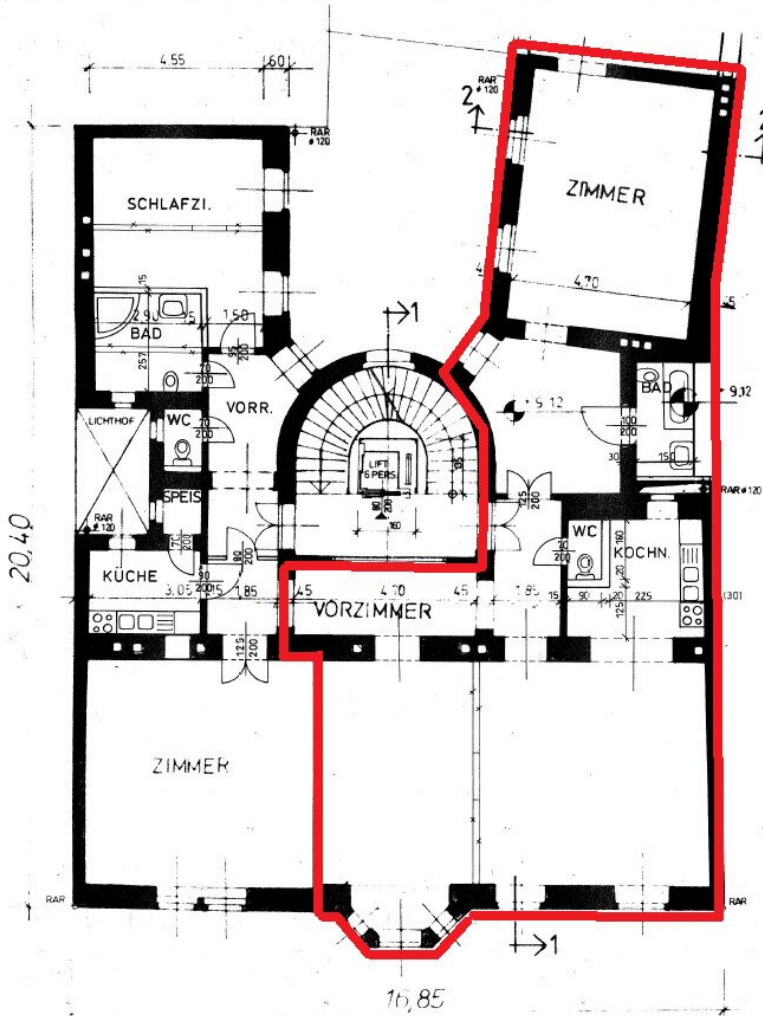


termin zur









2. STOCK

## Objektbeschreibung

Ab 01.02.2025 verfügbar

Das Objekt, in einem der schönsten Altstadt-Häuser in Wiener Neustadt gelegen, im 2. Stockwerk hat ca. 133,00 m<sup>2</sup> mit insgesamt 3 Zimmern. !!

Die Liegenschaft ist barrierefrei und verfügt über einen Lift.

Beim Eintreten fällt auf der linken Seite der große Vorraum / Garderobe auf, welches durch das hofseitige Fenster lichtdurchflutet wird.

Der Vorraum ist der zentrale Mittelpunkt mit Zugang zu Bad und WC, sowie dem ersten Zimmer und führt durch einen langen Flur zu den restlichen zwei Räumen, welche strassenseitig gelegen sind.

Die Etagenheizung erfolgt über eine servicierte Gastherme.

### **Es gibt keinen Balkon/Loggia/Terrasse!**

Öffentliche Parkflächen stehen überall in der näheren Umgebung zur freien Auswahl zur Verfügung und können bei Bedarf kostengünstige Parkzonen-Pickerl direkt beim Magistrat Wiener Neustadt erworben werden.

Auf Anfrage und je nach Verfügbarkeit besteht alternativ die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe auch fixe Parkplätze separat anzumieten.

### **Gesamtpreis:**

Hauptmietzins netto: € 1.064,00,-

Betriebskosten netto: € 237,40,-

Mietkosten gesamt netto: € 1.301,40-

**Mietkosten gesamt brutto: € 1.431,54,-**

**Der Preis ist mit 10% USt gerechnet, welche für Wohnen verwendet wird. Bei Gewerbe sind es 20% USt.**

**\*zzgl. verbrauchsbezogener Kosten für Strom, Gas (f. Heizung & Warmwasser) - muss**

## **Mieter/Firma selber anmelden und bezahlen**

Nutzfläche: 133,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

WC: 1

Keller: 1

Etage: barrierefrei mit Lift

Baujahr: 1920

Bauart: Altbau

Hauszustand: gepflegt

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <7.500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap