

## Urbaner Fabrikstil im Grünen – Neusanierte 3-Zimmer-Wohnung in historischer Hülle



**Objektnummer: 8014/259**

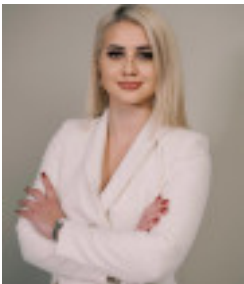
**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2493 Lichtenwörth
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	80,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	60,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafaela Simic B.A.**

FiFu24 Immobilien GmbH  
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien  
1100 Wien

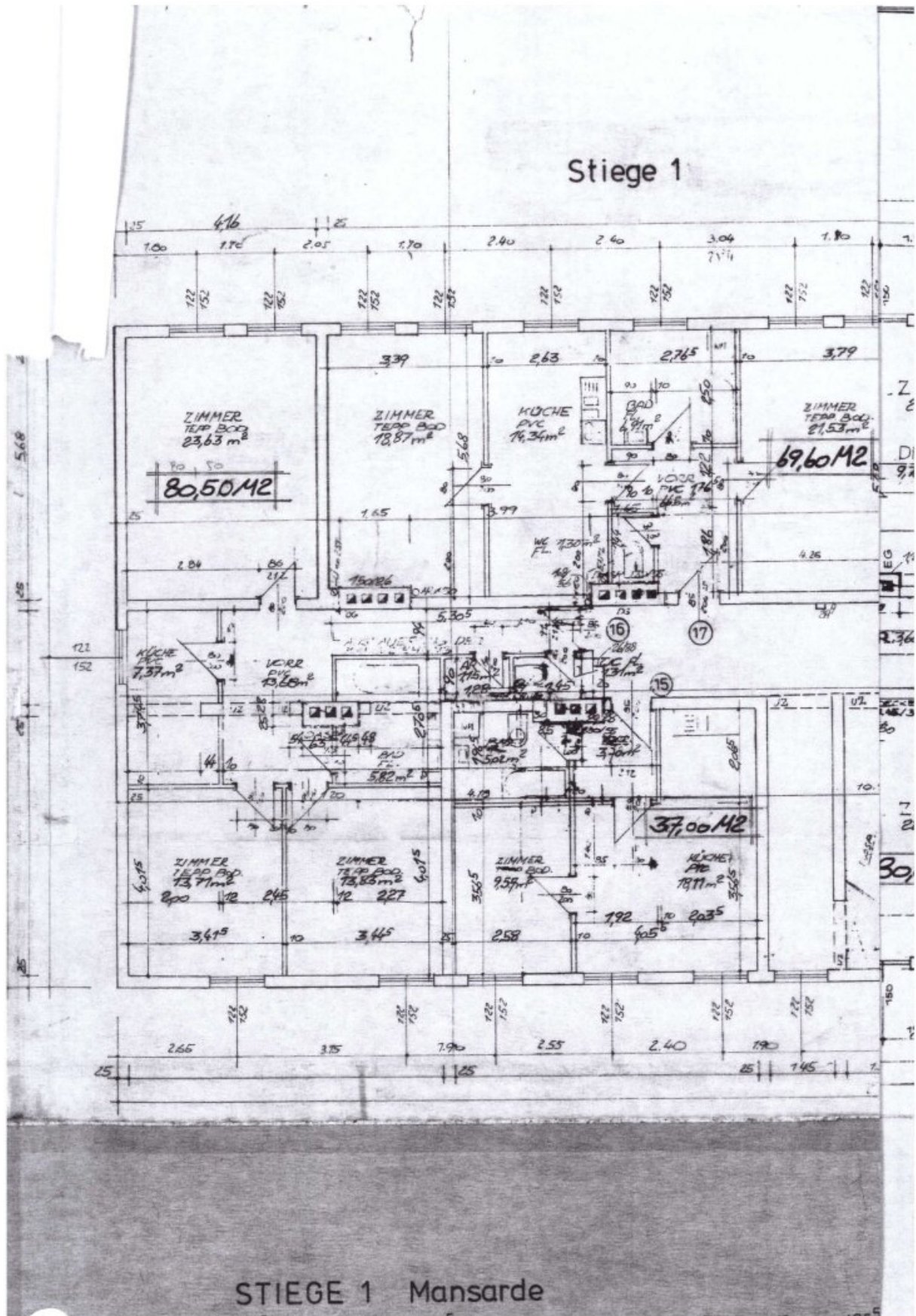
T +43 6763802529  
H +43 6763802529







# Stiege 1



## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im komplett sanierten Fabrikgebäude verbindet industriellen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Im 3. Stock (ohne Lift) erwartet Sie eine optimal aufgeteilte Wohnung, die durch helle Räume und hochwertigen Parkettboden besticht – ideal für Familien, Paare oder eine WG.

### Highlights der Wohnung:

- Modernes Badezimmer und separates WC: Beides neu und hochwertig renoviert. Zusätzlicher Stauraum dank eines großzügigen Kellerabteils.
- Voll ausgestattete Einbauküche: Mit Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler und großem Kühlschrank – perfekt für Kochbegeisterte.

### Zusätzlicher Komfort:

- Privater Parkplatz direkt vor der Tür: Kein Parkplatzstress, einfach parken und ankommen.
- Großer Gemeinschaftsgarten: Ideal für entspannte Stunden im Freien oder kleine Gartenarbeiten.

### Umgebung und Infrastruktur:

Lichtenwörth bietet eine gute Auswahl an Schulen (Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule) sowie Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Penny, Bäckereien, Fleischereien). Das nahegelegene Einkaufszentrum MerkurCity mit 46 Shops lädt zu einem ausgiebigen Shoppingbummel ein. Die Buslinie 214 sichert eine bequeme Verbindung nach Wiener Neustadt und Umgebung.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom einzigartigen Charme dieser modernen Fabrikwohnung im Grünen überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <8.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap