

**#SQ - ERSTBEZUG: MODERNE TRAUMWOHNUNG MIT  
GARTEN UND STELLPLATZ IN WIENER NEUSTADT!**



**Objektnummer: 19792**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	73,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Wiener Neustadt!

Diese wunderschöne und vollsanierte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Wohngegend von Wiener Neustadt. Mit einer Gesamtfläche von ca. 81,1m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für sich und Ihre Liebsten. Die Wohnung verfügt über 3 geräumige, getrennt-begehbare Zimmer und ist somit ideal für Paare oder Familien geeignet.

Die gesamte Haus wurde erst kürzlich vollständig saniert und erstrahlt nun in neuem Glanz. Dabei wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung gelegt. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und die Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, um Ihnen jeden Komfort zu bieten. Auch die getrennten Toiletten sind ein weiteres Plus für mehr Privatsphäre.

### HIGHLIGHTS:

- Praktische Wohnfläche: Insgesamt ca. 81,1 m<sup>2</sup> durchdachte Raumaufteilung -> ideal für Familien oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.
- Top-Sanierung: 2023 umfassend renoviert – hier ziehen Sie direkt ein, ohne renovieren zu müssen.
- Ruhe und Sonnenschein: Ruhige und sonnige Wohnlage, perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.
- Gepflasterte Parkfläche mit E-Ladestation, elektrisch betätigtes Einfahrtstor, Sicherheitsüberwachung
- Moderne und ansprechende Ausstattung: Fußbodenheizung, 3-fach Isolierverglasung mit integrierten Insektenschutzgittern und elektrischen Jalousien, Klimaanlage
- Hochwertige Bauweise: Vollwärmeschutzfassade, Niedrige Betriebskosten, Moderne Gas Zentral Heizung, Neue Elektrik, Neue Wasserleitungen

- Top Lage: Nähe Krankenhaus, EKZ Fischapark, Naherholungsgebiet, Sehr gute Infrastruktur & öffentliche Verkehrsanbindung

## **LAGE:**

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend schätzen, aber dennoch eine gute Verkehrsanbindung suchen. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof, von dem aus Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt gelangen. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da sich in der Umgebung eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden.

## **KONTAKT:**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Wiener Neustadt. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Herr Brandis steht Ihnen für Fragen und Besichtigungen gerne unter 069981470580 oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) zur Verfügung.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at).

Folgen Sie uns auf [Facebook](https://www.facebook.com/stadtquartier.at) oder [Instagram](https://www.instagram.com/stadtquartier.at)!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap