

## Traumhafte Dachgeschosswohnung in Wiener Neustadt - 75m<sup>2</sup>, 3 Zimmer!



**Objektnummer: 3025**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,97
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,77 €
<b>USt.:</b>	13,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

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

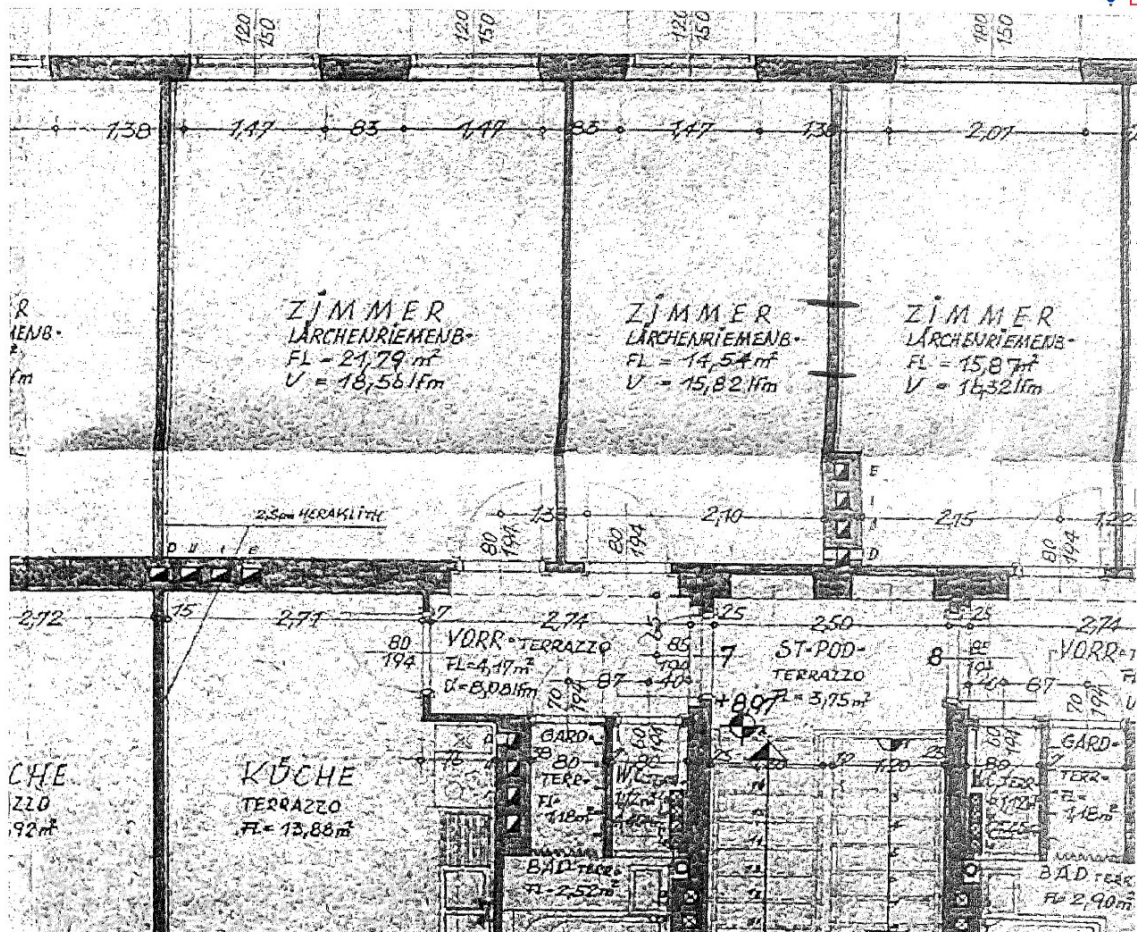












# REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich
- 👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Österreichweit

bis zu 40  
Jahre Laufzeit

## Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 169.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 16.900,00
Kreditbetrag	€ 148.720,00	Eigenmittel	€ 37.180,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 25 Jahre Fix ab	3,15%
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 611,19</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 256.700,05		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESiS folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

\*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 15.09.2024



Mag. (FH) Thomas Puchegger  
+43 699 191 82 290  
[Thomas.puchegger@realfinanz.at](mailto:Thomas.puchegger@realfinanz.at)



Mag. (FH) Barbara Lon  
+43 680 23 81 282  
[barbara.lon@realfinanz.at](mailto:barbara.lon@realfinanz.at)



Mario Höller, MSc  
+43 660 525 79 21  
[mario.hoeller@realfinanz.at](mailto:mario.hoeller@realfinanz.at)

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine gemütliche und moderne Wohnung in zentraler Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese einzigartige Dachgeschoßwohnung in Wiener Neustadt bietet Ihnen nicht nur eine ideale Verkehrsanbindung, sondern auch eine perfekte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Mit einem Kaufpreis von 169.000,00 € und einer Fläche von 75m<sup>2</sup> ist diese Wohnung die perfekte Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem hellen und freundlichen Wohnambiente empfangen. Der offene Grundriss des Wohn- und Essbereichs sorgt für ein großzügiges Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder der Familie.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden sorgen für ein ansprechendes und pflegeleichtes Wohngefühl.

Die Nord- Südausrichtung der Wohnung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und eignet sich ideal zum Querlüften.

Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine perfekte Lage. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl mit dem Bus als auch mit dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch die Versorgung mit allen notwendigen Dingen des täglichen Bedarfs ist gesichert. In der direkten Umgebung finden Sie Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, eine Höhere Schule sowie Supermärkte und Bäckereien.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein modernes und gemütliches Zuhause in zentraler Lage von Wiener Neustadt. Nutzen Sie die Chance und werden Sie Besitzer dieser traumhaften Dachgeschoßwohnung! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Aufteilung:**

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Durchgangszimmer



- Schlafzimmer

**Ausstattung:**

- Parkett, Fliesen

- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und Außenrollos

- Küche inkl. Geräte

- Kellerabteil

- Gasetagenheizung

**Kaufpreis: € 169.000,--**

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Universität <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap