

## EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON



**Objektnummer: 7939/2300160927**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,37
<b>Kaufpreis:</b>	372.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

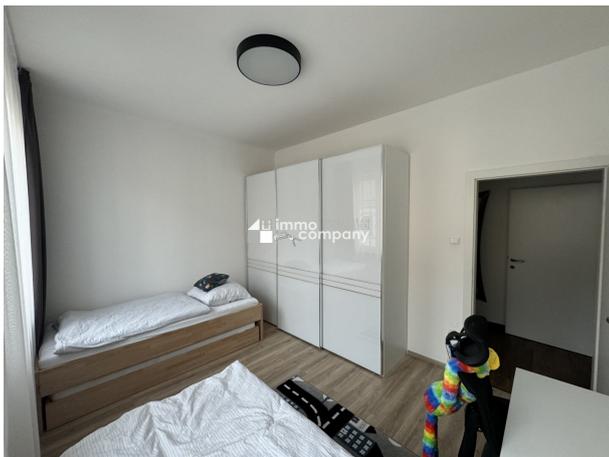
## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44





# ENERGIEAUSWEIS

## EAW VOR SANIERUNG:

HWB<sub>Ref,RK</sub> : 118,11 kWh/m<sup>2</sup>.a

HWB<sub>SK</sub> : 132,94 kWh/m<sup>2</sup>.a

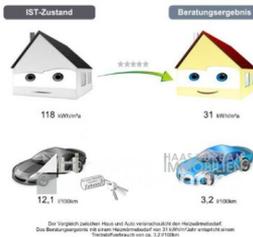
AV: 0,33 m<sup>-1</sup>

## EAW NACH SANIERUNG:

HWB<sub>Ref,RK</sub> : 31,15 kWh/m<sup>2</sup>.a

HWB<sub>SK</sub> : 35,39 kWh/m<sup>2</sup>.a

AV: 0,32 m<sup>-1</sup>



Der Vergleich zwischen Heiz- und Aushilfsverbrauch ist ein Heizkostenvergleich. Das Beratungsergebnis ist ein Heizkostenvergleich von 31 kWh/m². Aushilfsverbrauch ist ein Heizkostenvergleich von ca. 3,2 m³.

## HEIZKOSTENERSPARNIS:

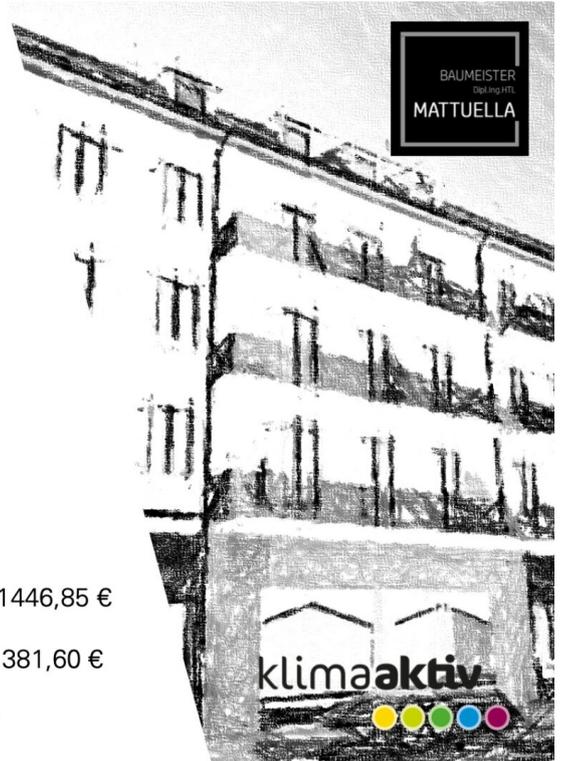
Formel: m<sup>2</sup> x 1,25 x HWB x Preis/kWh

Vor Sanierung: 70m<sup>2</sup> x 1,25 x 118,11 kWh/m<sup>2</sup>.a x 0,14€ = 1446,85 €

Nach Sanierung: 70m<sup>2</sup> x 1,25 x 31,15 kWh/m<sup>2</sup>.a x 0,14€ = 381,60 €

**ERSPARNIS für eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung bis zu 1065 €/Jahr\***

\*Musterrechnung für eine 70m<sup>2</sup> WE, ohne definierte Lage und Ausrichtung.



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company**  
HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

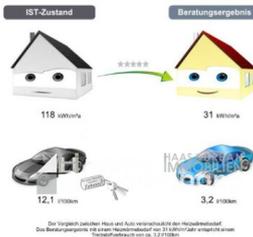
# ENERGIEAUSWEIS

## EAW VOR SANIERUNG:

HWB<sub>Ref,RK</sub>: 118,11 kWh/m<sup>2</sup>.a  
HWB<sub>SK</sub>: 132,94 kWh/m<sup>2</sup>.a  
AV: 0,33 m<sup>-1</sup>

## EAW NACH SANIERUNG:

HWB<sub>Ref,RK</sub>: 31,15 kWh/m<sup>2</sup>.a  
HWB<sub>SK</sub>: 35,39 kWh/m<sup>2</sup>.a  
AV: 0,32 m<sup>-1</sup>



## HEIZKOSTENERSPARNIS:

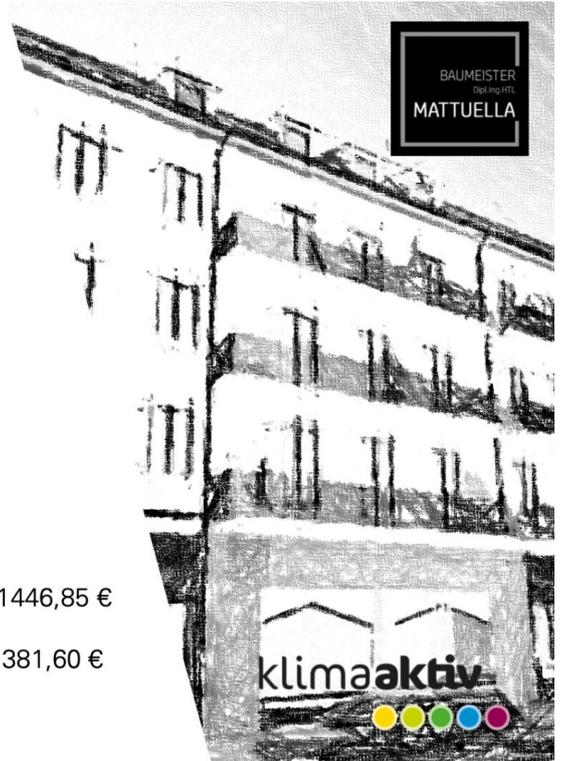
Formel:  $m^2 \times 1,25 \times HWB \times \text{Preis}/kWh$

Vor Sanierung:  $70m^2 \times 1,25 \times 118,11 \text{ kWh}/m^2.a \times 0,14\text{€} = 1446,85 \text{ €}$

Nach Sanierung:  $70m^2 \times 1,25 \times 31,15 \text{ kWh}/m^2.a \times 0,14\text{€} = 381,60 \text{ €}$

**ERSPARNIS für eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung bis zu 1065 €/Jahr\***

\*Musterrechnung für eine 70m<sup>2</sup> WE, ohne definierte Lage und Ausrichtung.





# Objektbeschreibung

## Eigentumswohnung in Wiener Neustadt

Diese elegante Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit erstklassiger Ausstattung auf großzügigen **86m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Aufgeteilt in **3 lichtdurchflutete** Zimmer, bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die nagelneuen Leitungen, Möbel und die hochwertige Verarbeitung machen dieses Zuhause zu einer perfekten Kombination aus Stil und Funktionalität – ideal für Familien oder Menschen mit gehobenem Anspruch,

Künftige Highlights – Fertigstellung Mitte 2025:

- **Neue, energieeffiziente Fenster:** Für ein optimales Raumklima und geringeren Energieverbrauch.
- **Verbesserte Verschalung:** Eine optimierte Fassadendämmung steigert die Energieeffizienz und sorgt für niedrigere Heizkosten und ein angenehmes Raumklima.
- **Ein Balkon** (3m<sup>2</sup>). Mit Zugang vom Schlafzimmer, perfekt für Ihre persönliche Auszeit im Freien.
- **Klimaanlage:** Garantiert angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.
- **Ein moderner Aufzug:** Für zusätzlichen Komfort.

Diese Wohnung bietet nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern ist auch eine nachhaltige und wertbeständige Investition in die Zukunft. Lassen Sie sich dieses exklusive Eigentum nicht entgehen und vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap