

**TRAUMHAFTE EIGENTUMSWOHNUNG MIT STILVOLLEM
DESIGN UND TOP-LAGE!!!**



Objektnummer: 7939/2300160927

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

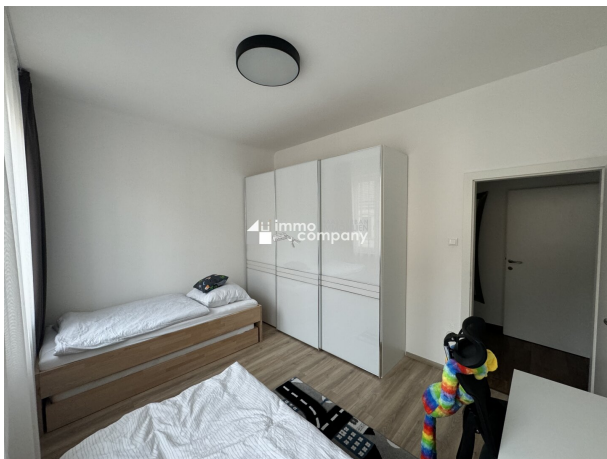
Ihr Ansprechpartner



Manuel Ludvik

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44





ENERGIEAUSWEIS

EAW VOR SANIERUNG:

HWB_{Ref,RK} : 118,11 kWh/m².a

HWB_{SK} : 132,94 kWh/m².a

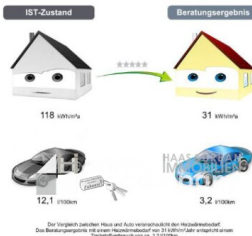
AV: 0,33 m⁻¹

EAW NACH SANIERUNG:

HWB_{Ref,RK} : 31,15 kWh/m².a

HWB_{SK} : 35,39 kWh/m².a

AV: 0,32 m⁻¹



Der Vergleich zwischen Heiz- und Aushilfsverbrauch ist ein Heizkostenvergleich. Das Beratungsergebnis ist ein Heizkostenvergleich von 31 kWh/m².a entspricht einem Heizkostenvergleich von ca. 12,1 m³/m².a.

HEIZKOSTENERSPARNIS:

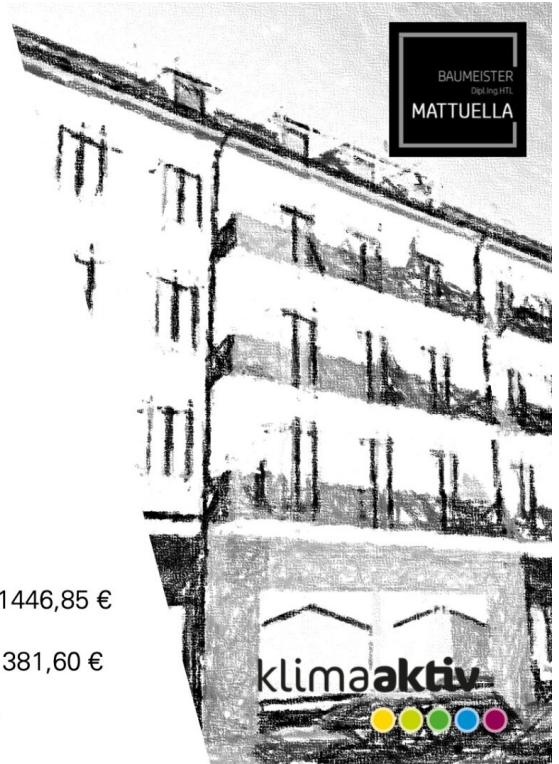
Formel: m² x 1,25 x HWB x Preis/kWh

Vor Sanierung: 70m² x 1,25 x 118,11 kWh/m².a x 0,14€ = 1446,85 €

Nach Sanierung: 70m² x 1,25 x 31,15 kWh/m².a x 0,14€ = 381,60 €

ERSPARNIS für eine 70 m² Wohnung bis zu 1065 €/Jahr*

*Musterrechnung für eine 70m² 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

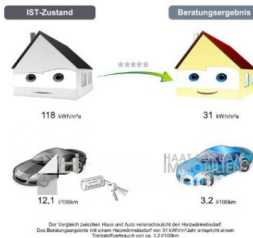
ENERGIEAUSWEIS

EAW VOR SANIERUNG:

HWB_{Ref,RK}: 118,11 kWh/m².a
HWB_{SK}: 132,94 kWh/m².a
AV: 0,33 m⁻¹

EAW NACH SANIERUNG:

HWB_{Ref,RK}: 31,15 kWh/m².a
HWB_{SK}: 35,39 kWh/m².a
AV: 0,32 m⁻¹



HEIZKOSTENERSPARNIS:

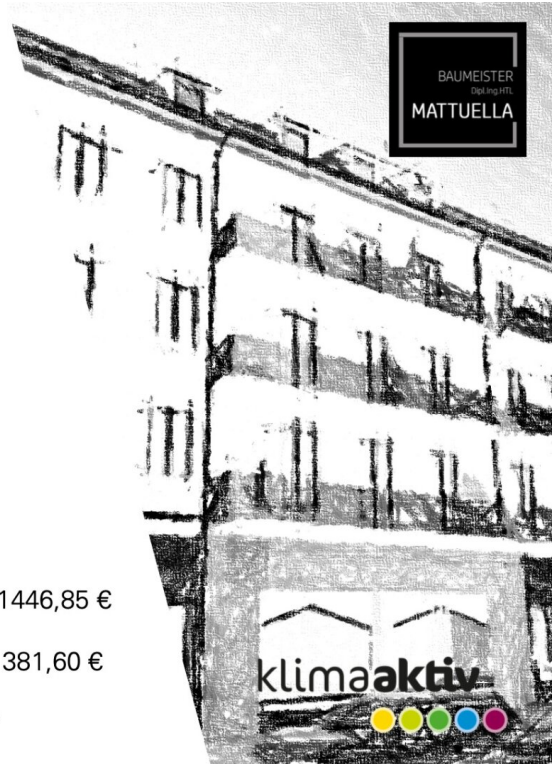
Formel: $m^2 \times 1,25 \times HWB \times \text{Preis}/kWh$

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 m² Wohnung bis zu 1065 €/Jahr*

*Musterrechnung für eine 70m² WE, ohne definierte Lage und Ausrichtung.



Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in Wiener Neustadt

Diese elegante Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit erstklassiger Ausstattung auf großzügigen **86m² 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** (3m²). 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