

## **Modernes Wohnen im Herzen von Wiener Neustadt - Dachgeschosswohnung mit Balkon und Klimaanlage**



**Objektnummer: 6924/305**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Gesamtmiete</b>	1.299,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	954,54 €
<b>Kaltmiete</b>	1.181,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,27 €
<b>USt.:</b>	118,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH

Paul-Troger-Gasse 1  
3003 Gablitz

H +43 664 33 11 333

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

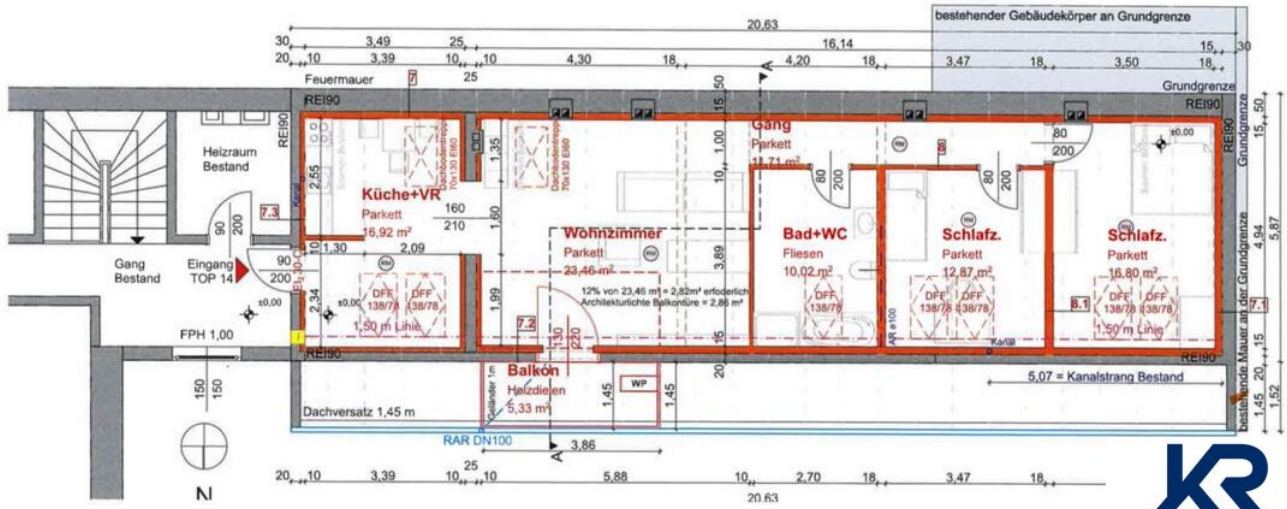








**KR**  
KAHLER REAL



GRUNDRISS DG

# Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333**

**Etage:** 2.Stock - Dachgeschoß

**Raumaufteilung:**

Wohnzimmer - Schlafzimmer - Kinderzimmer - Küche (komplett eingerichtet) - Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Pissoir - Vorraum

**kurz Beschreibung:**

Bj. 2021 - Kunststoffisoliertglasfenster - Heizung: Gaszentralheizung - Böden: Parkett und Fliesen - Küche und Badezimmer möbliert

**Beschreibung:**

Willkommen im Herzen von Wiener Neustadt! Diese atemberaubende Dachgeschosswohnung in der zweiten Etage wird Sie mit ihrem modernen Design und ihrer erstklassigen Lage begeistern. Mit einer Fläche von 86,7m<sup>2</sup> bietet sie Ihnen ausreichend Platz für ein komfortables und luxuriöses Wohnen.

Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Die hellen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre. Die Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon, von dem aus Sie einen wunderschönen Blick über die Stadt genießen können. Hier können Sie entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Der Nordbalkon bietet zudem die Möglichkeit, auch an heißen Tagen im Freien zu speisen.

Die Wohnung verfügt über drei geräumige Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer – hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für eine natürliche Belüftung sorgt.

Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und lädt zum Kochen und Genießen ein. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten unter Beweis stellen und Ihre Gäste beeindrucken.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die die Vorzüge einer Stadt schätzen, aber dennoch die Ruhe und Natur genießen möchten. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus



und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind in kurzer Zeit erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich präsentieren zu dürfen. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <500m

Universität <3.500m

**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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap