

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



**Objektnummer: 6924/304**

**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>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,27 €
<b>USt.:</b>	22,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

H +43 664 33 11 333

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











**KR**  
KAHLER REAL





# 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 in Ihrer Traumwohnung im Dachgeschoß in Wiener Neustadt!

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden von Wiener Neustadt in Niederösterreich. Die 2. Etage bietet Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Ausblick über die Stadt, sondern auch eine moderne und luxuriöse Ausstattung. Der Kaufpreis von 399.000,00 € macht dieses Angebot zu einem wahren Schnäppchen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 86.7m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die 3 Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, auf dem Sie die Sonne und den Ausblick in vollen Zügen genießen können.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und ist somit sofort bezugsfertig. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein edles Ambiente. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen. In der modernen Einbauküche können Sie sich kulinarisch austoben und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen.

Der Nordbalkon/-terrasse ist der perfekte Ort, um den Tag mit einem heißen Kaffee zu beginnen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Im Bad mit Fenster können Sie sich in der Badewanne entspannen oder eine erfrischende Dusche nehmen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit dem Bus oder dem Bahnhof erreichen Sie bequem und schnell alle wichtigen Orte in der Umgebung. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal gelegen, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, höhere Schulen,



Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Städte Niederösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung im Dachgeschoß begeistern. Wir freuen uns auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

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