

## Elegantes Eigentum



**Objektnummer: 3460**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	205.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,99 €
<b>USt.:</b>	19,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina LANG**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen

T +43 50100672789  
H +43 50100672789

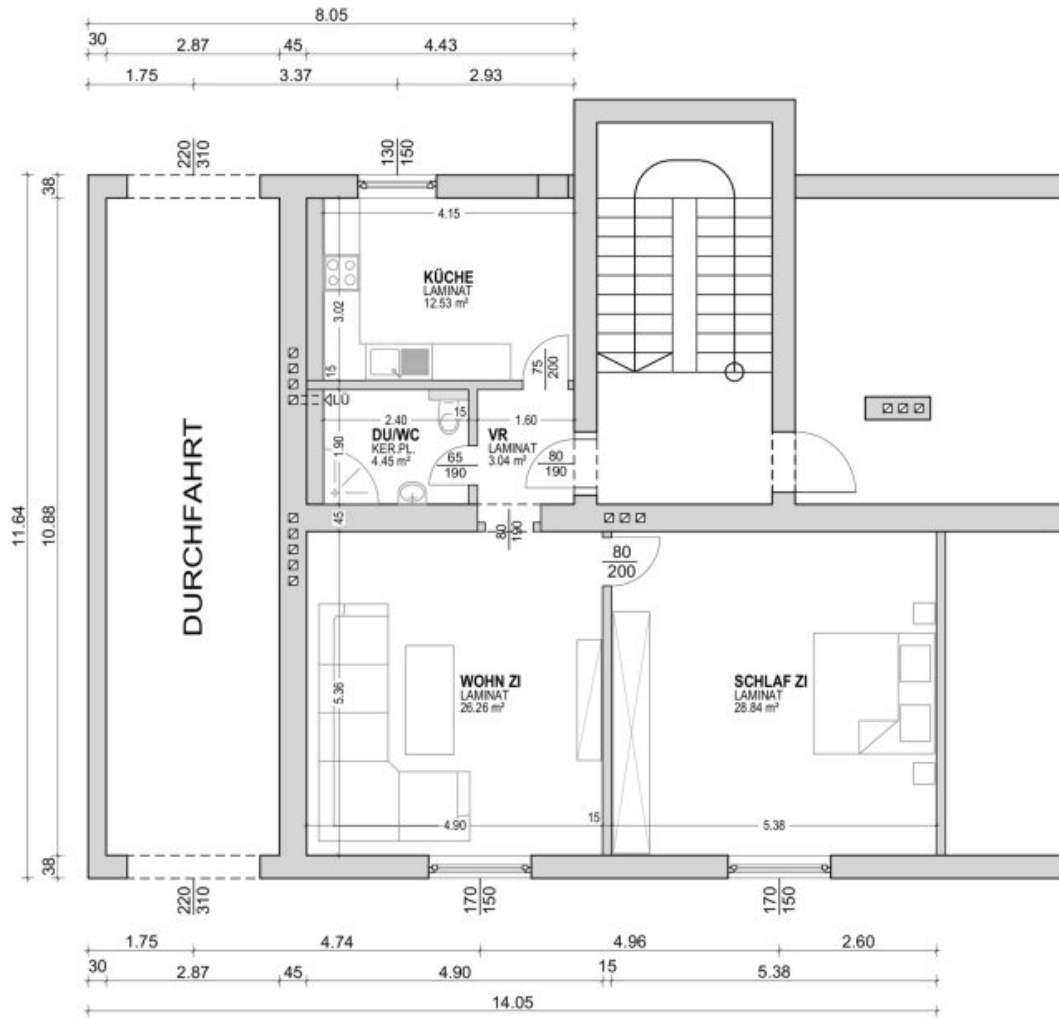
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





WOHNUNG EG



ERDGESCHOSS  
NUTZFLÄCHE 75,12m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese sonnige und zentral begehbare **ca. 75 m<sup>2</sup>** große Eigentumswohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines Mehrparteienhauses und liegt in grüner **Innenhoflage**.

Die Wohnhausanlage wurde ca. 1960 errichtet und umfasst 3 Stockwerke. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 renoviert (neue DAN-Küche, Vaillant-Gastherme, Böden, Bad und WC, neue Türen, Heizkörper etc.).

Das Objekt besticht durch seine optimale Aufteilung, die ideale Infrastruktur und bietet mit dem zur Wohnung dazugehörigem „Kellerabteil“ ausreichend Stauraum.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung– Sei es Lebensmittelgeschäfte (Billa) Trafiken, den Bahnhof oder den beliebten Akademiepark zum Spazieren und Erholen.

Zudem befindet sich die nächste öffentliche Verkehrsanbindung nur wenige Meter entfernt.

Die Wohnung ist derzeit bis **Jänner 2027 vermietet**, die Bruttomiete beläuft sich auf € 650,00.

### Überzeugende Vorteile auf einen Blick:

- Zentrale Lage
- Bahnhofsnähe
- Nahversorgung in 5 Gehminuten
- Renoviert
- grüner Innenhof

### Raumaufteilung:

Vorraum, Badezimmer inkl. Toilette, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Küche, Wohnzimmer, Zimmer 1

### Ausstattung:

Das Objekt verfügt über Fliesenböden in Holzoptik.

### Heizung:

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

***Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!***

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau **LANG Nina** unter [050100-72789](tel:050100-72789)

oder [n.lang@s-commerz.at](mailto:n.lang@s-commerz.at) gerne zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap