

Kleines Schmuckstück im Herzen der Stadt!



Garten

Objektnummer: 7114

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	168,96 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	160,00 m ²
Keller:	18,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 191,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,49
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	105,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denis Gimbel

Wohn3 Team GmbH

















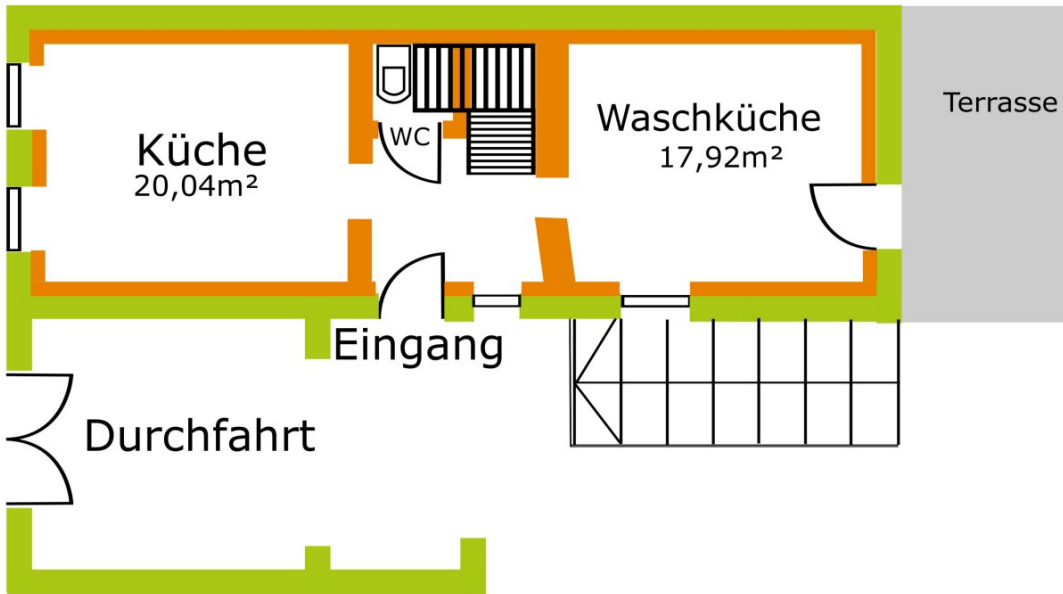


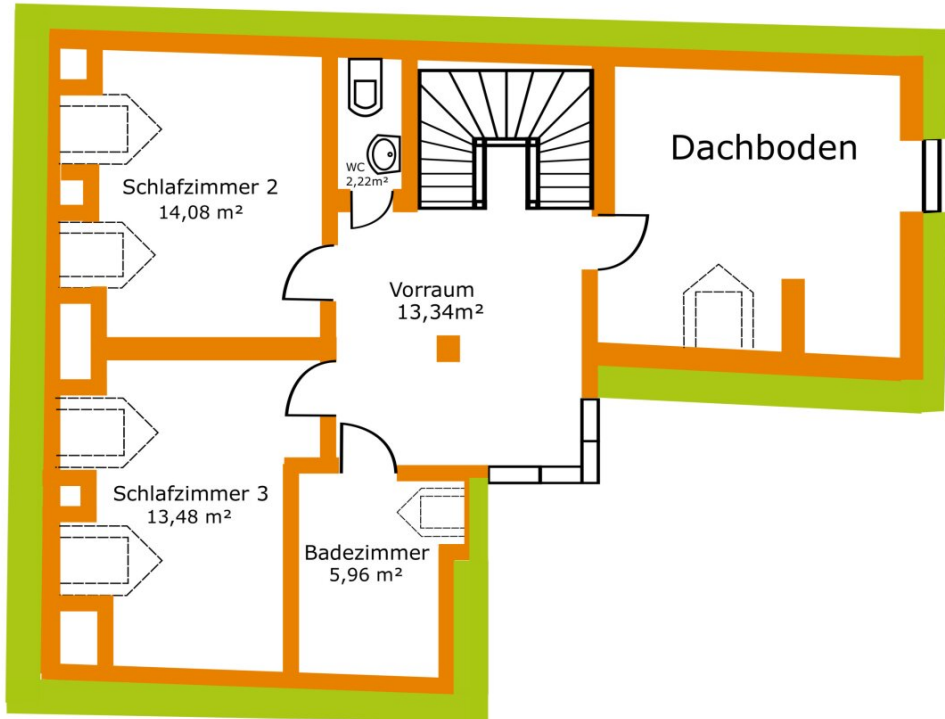












Objektbeschreibung

Kleines Schmuckstück im Herzen der Stadt!

Dieses **dreistöckige Einfamilienhaus im Zentrum von Wiener Neustadt** und **gleich neben dem Universitätsklinikum Wiener Neustadt** mit **ca. 168 m² Wohnfläche** bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen. Der **aktuelle, renovierungsbedürftige Zustand** eignet sich optimal zur freien Gestaltung aller Räume. Ebenso kann frei entschieden werden, ob Sie ein reines Familiendomizil schaffen oder vielleicht Wohnung und Arbeiten kombinieren wollen.

Die aktuelle Raumaufteilung sieht wie folgt aus:

- **Im Erdgeschoss** befindet sich ein großzügiger Raum, der früher als Wohnküche genutzt wurde, sowie ein praktischer Abstellraum (als Waschküche genutzt), eine Toilette und der Ausgang auf die großzügige Terrasse.
- **Das Obergeschoss** besteht aus Wohnzimmer mit einem **traditionellen Kachelofen**. Einem großen Zimmer und einem Badezimmer mit Dusche und Toilette. Ebenso gibt es hier - über eine Treppe - einen Zugang zum Garten.
- **Im Dachgeschoss** finden Sie zwei weitere Zimmer und ein zweites Badezimmer sowie getrennter Toilette. In diesem Bereich gibt es auch eine Klimaanlage.
- **Im Außenbereich** gibt es neben einem grünen Garten auch eine **überdachte Terrasse**. Das **Gartenhaus** eignet sich optimal zum Lagern von Gartengeräten oder Gartenmöbel.
- Das Haus ist mit einem **ca. 18m² großen Keller** teilunterkellert, der auch individuell genutzt werden kann.

Dank der idealen Lage in Wiener Neustadt sind Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.

Highlights:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 168 m² auf drei Etagen.
- Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung aller Räume.
- Gemütliches Wohnzimmer mit traditionellem Kachelofen für eine einladende Atmosphäre.
- Zusätzliches Schlafzimmer und Badezimmer im Dachgeschoss, inklusive eingebauter Klimaanlage.
- Garten mit überdachter Terrasse für Outdoor-Entspannung und Grillabende.
- Charmantes Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum im Freien.
- 2 Badezimmer und 3 Toiletten.
- Geräumiger Keller von ca. 18 m² für weitere Lagermöglichkeiten.

Gerne steht Ihnen Herr Denis Gimbel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660/12 49 313](tel:06601249313) zur Verfügung.

www.wohn3.at

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap