

## **Kleines Schmuckstück im Herzen der Stadt!**



Garten

**Objektnummer: 7114**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denis Gimbel**

Wohn3 Team GmbH

















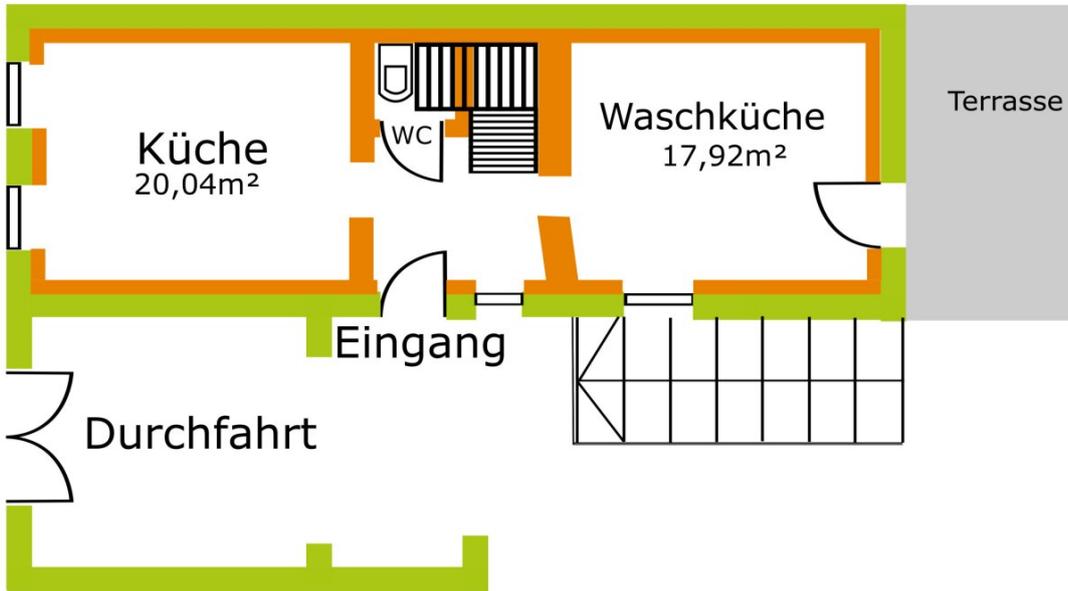


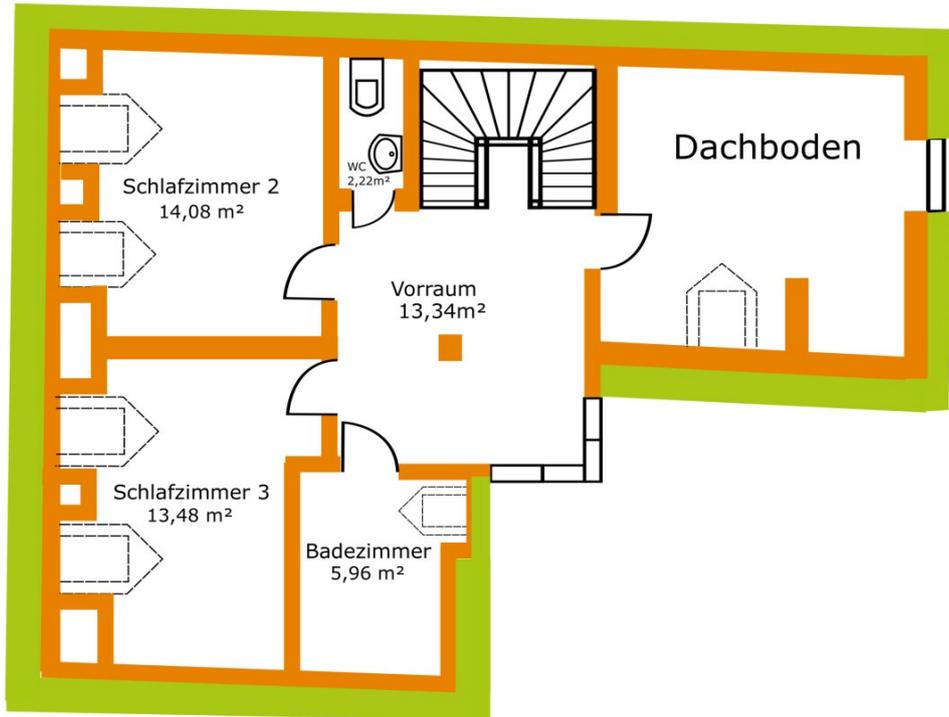














# Objektbeschreibung

## Kleines Schmuckstück im Herzen der Stadt!

Dieses **dreistöckige Einfamilienhaus im Zentrum von Wiener Neustadt** und **gleich neben dem Universitätsklinikum Wiener Neustadt** mit **ca. 168 m<sup>2</sup> 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. 18m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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