

**Wiener Neustadt: NEU-saniert und perfekte  
Raumaufteilung!! Nähe Bahnhof!!**



IMMOBILIEN HUBNER

Wohnzimmeransicht

**Objektnummer: 3610\_7317**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,19
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

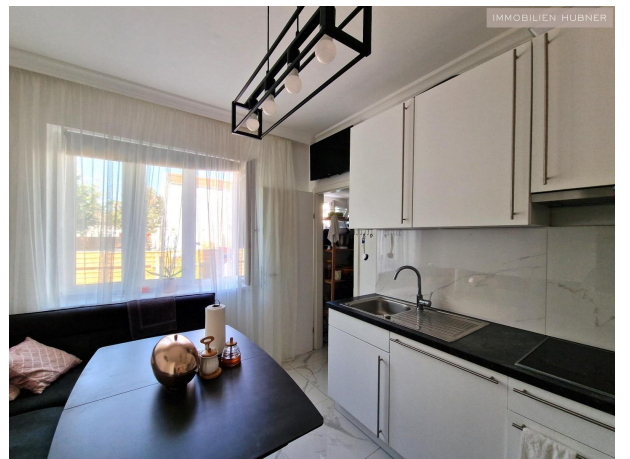
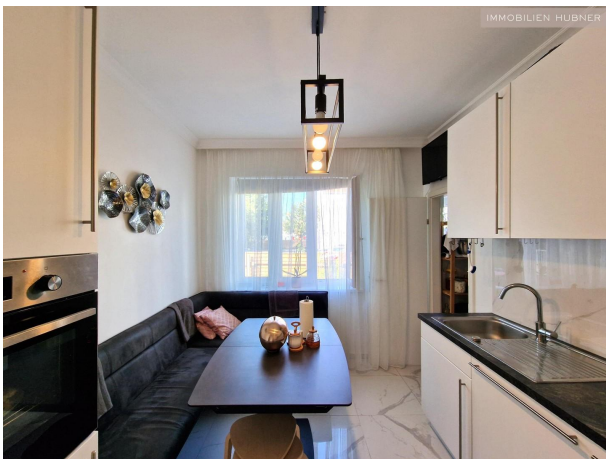
## Ihr Ansprechpartner



**Robert Fried**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



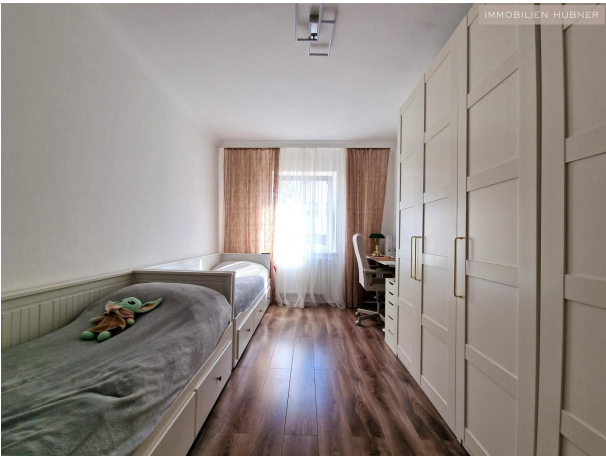




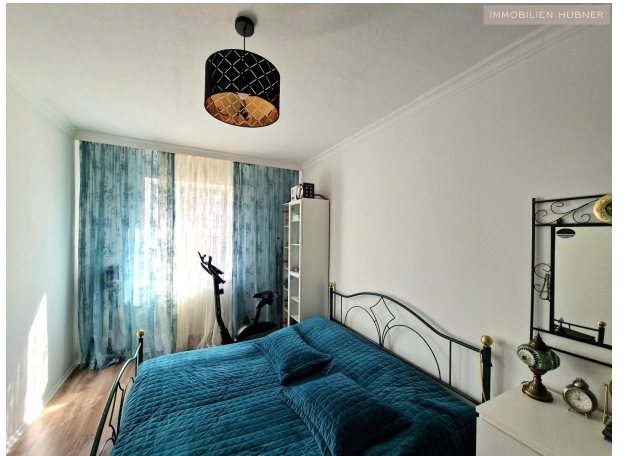
IMMOBILIEN HUBNER

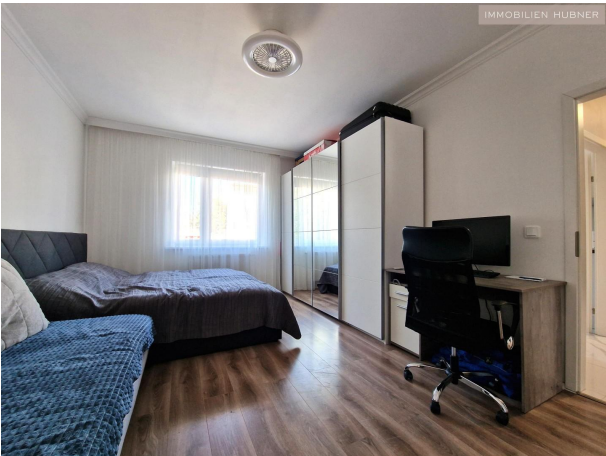


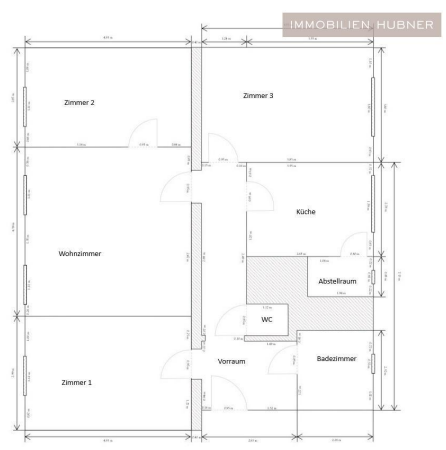
IMMOBILIEN HUBNER



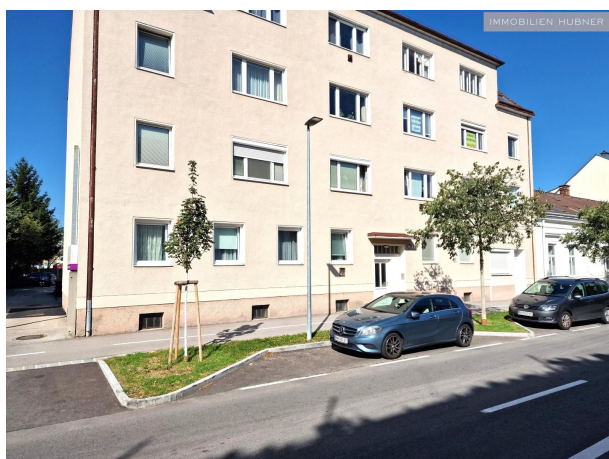
IMMOBILIEN HUBNER











## Objektbeschreibung

ZUM VERKAUF gelangt diese zentral begehbbare 4-Zimmer-Eigentumswohnung (103,21m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Bahnhofsnähe in der Bräunlichgasse in Wiener Neustadt. Die schöne Wohnung wurde erst kürzlich liebevoll und aufwändig saniert und besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, bei der alle Zimmer großzügig geschnitten und lichtdurchflutet sind. Ob Sie die Nähe zum Bahnhof oder die kurzen Wege ins Stadtzentrum schätzen – diese Wohnung vereint urbanes Leben mit modernem Wohnkomfort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Wohnzimmer • 3 Zimmer • Küche mit Essplatz • Abstellraum • Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken • WC • Kellerabteil HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • tolle, verkehrsberuhigte Lage • Bahnhofsnähe • neu saniert, sehr schöner Zustand • idealer Grundriss • große walk-in Dusche • moderne Einbauküche mit Ess-Bereich • Kellerabteil • Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar Bitte beachten Sie, dass die Wohnung im Falle einer Vermietung den WGG-Richtlinien unterliegt. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Bahnhof Wiener Neustadt • Bus MONATLICHE KOSTEN • Betriebskosten € 186,09 zzgl 10% MwSt. • Reparaturrücklage € 117,54 • Manipulationsgebühr HV € 0,90 zzgl 20% • Betriebskosten GESAMT: € 323,32 brutto/ Monat KONTAKT: Robert Fried Mobil: +43 664 88 296 010 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 19  
zw 9.5  
är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dar a)  
f:  
Kla E  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 5.1  
kto 9  
r G  
esa  
mt

en  
erg  
ieef  
fizi  
enz  
:  
Kla G  
sse  
Fa  
kto  
r G  
esa  
mt  
en  
erg  
ieef  
fizi  
enz  
: