

**Exklusives Wohnen im Herzen von Wiener Neustadt -  
Traumwohnung im Dachgeschoß, vollsaniert mit Balkon  
und Stellplatz!**



1. Hauptbild

**Objektnummer: 1671\_2993**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## 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>	109,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.382,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	965,16 €
<b>Kaltmiete</b>	1.382,38 €

## Ihr Ansprechpartner



### **MA Clemens Sinabell**

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Neunkirchner Straße 9  
2700 Wiener Neustadt

H +43 660/155 95 48

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



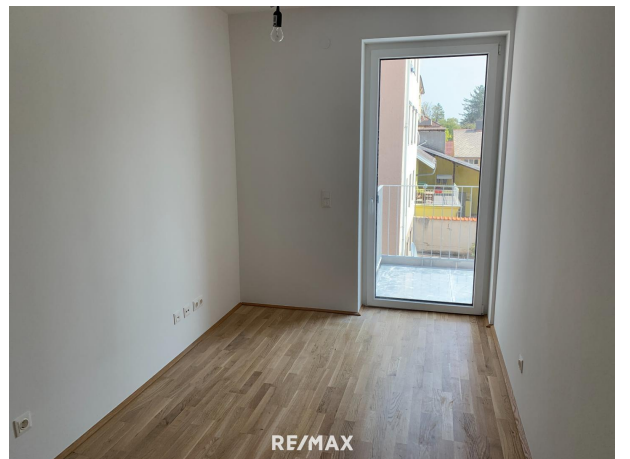
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX









# WOHNUNGSPLÄNE

## TOP 3

### 1. OBERGESCHOSS

VR	12,78 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	109,42 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	2,60 m
WC	1,42 m <sup>2</sup>		
Loggia	7,33 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	
Wohnküche	34,18 m <sup>2</sup>	Parteienkeller- PK 3	5,48 m <sup>2</sup>
SZ	13,68 m <sup>2</sup>	Balkon	12,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,13 m <sup>2</sup>		
Zimmer	12,01 m <sup>2</sup>		
Büro	7,83 m <sup>2</sup>		



## Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnen im Herzen von Wiener Neustadt - Traumwohnung im Dachgeschoß, vollsaniert mit Balkon und Stellplatz!** Erstbezug nach Generalsanierung! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wiener Neustadt! Diese exklusive 4-Zimmer Wohnung im Dachgeschoß bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem modernen Wohntraum wünschen können. Mit einer großzügigen Fläche von 109,42m<sup>2</sup> und einer top Lage in Niederösterreich, ist diese Immobilie perfekt für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause sind. Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der Balkon und die Loggia. Hier können Sie entspannen und den Tag ausklingen lassen, während Sie den Sonnenuntergang über den Dächern von Wiener Neustadt beobachten. Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung. Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt die Fußbodenheizung, die auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Die moderne Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und Ihre Familie und Freunde beeindrucken. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Fenster und hochwertigen Fliesen ausgestattet. Hier können Sie entspannende Bäder genießen und sich vom Alltagsstress erholen. Die Wohnung verfügt außerdem über drei weitere Schlafzimmer, die sich perfekt als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Die großen Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Ambiente. Die Wohnung ist nur wenige Gehminuten von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten und Bäckereien entfernt und auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenfalls ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür. **Aufteilung:** - Vorraum - Zimmer - Büro - WC - Badezimmer - Zimmer - Wohnküche - Zimmer **Ausstattung:** - Fernwärme - Fliesen, Parkett - Einbauküche inkl. Geräte - Balkon - Loggia **Miete € 1.382,37 inkl. BK, Parkplatz und USt. Kautions 3 BMM Befristung 5 Jahre** Hinweis für Mietinteressenten: Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden. Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	965,16	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	264,27	zzgl 10% USt.



Autoabstellplatz	€	25	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	127,95	

---

Gesamtbetrag	€	1382,38	
--------------	---	---------	--

---

Klasse Heizwärm B  
ebedarf:  
Klasse Faktor Ge A  
samtenergieeffizi  
enz:

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"