

## 3 Zimmerwohnung im Herzen Wiener Neustadts



**Objektnummer: 4107**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	109,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	109,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 211,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Gesamtmiete	1.056,91 €
Kaltmiete (netto)	816,67 €
Kaltmiete	960,82 €
Betriebskosten:	144,15 €
USt.:	96,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



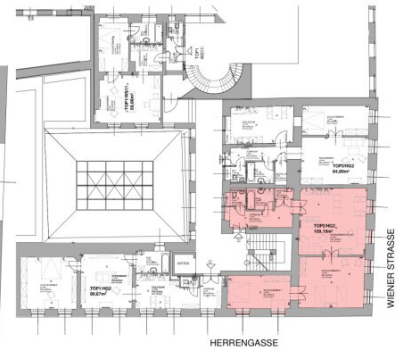
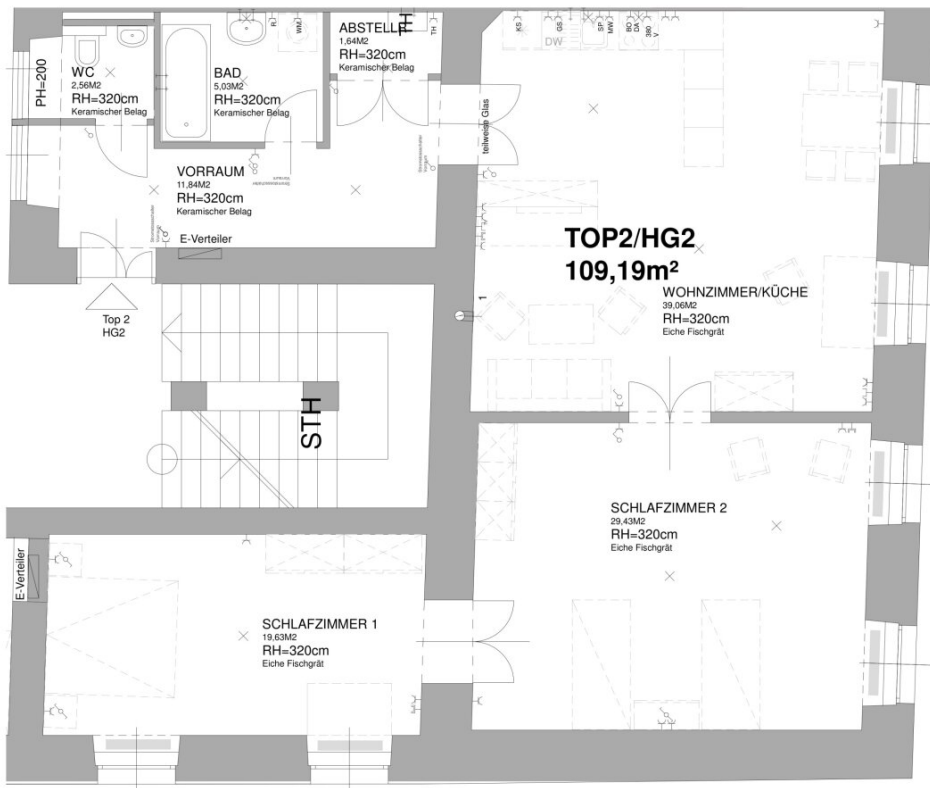
**Mag. Olha Otto**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5









ÜBERSICHT

PWG

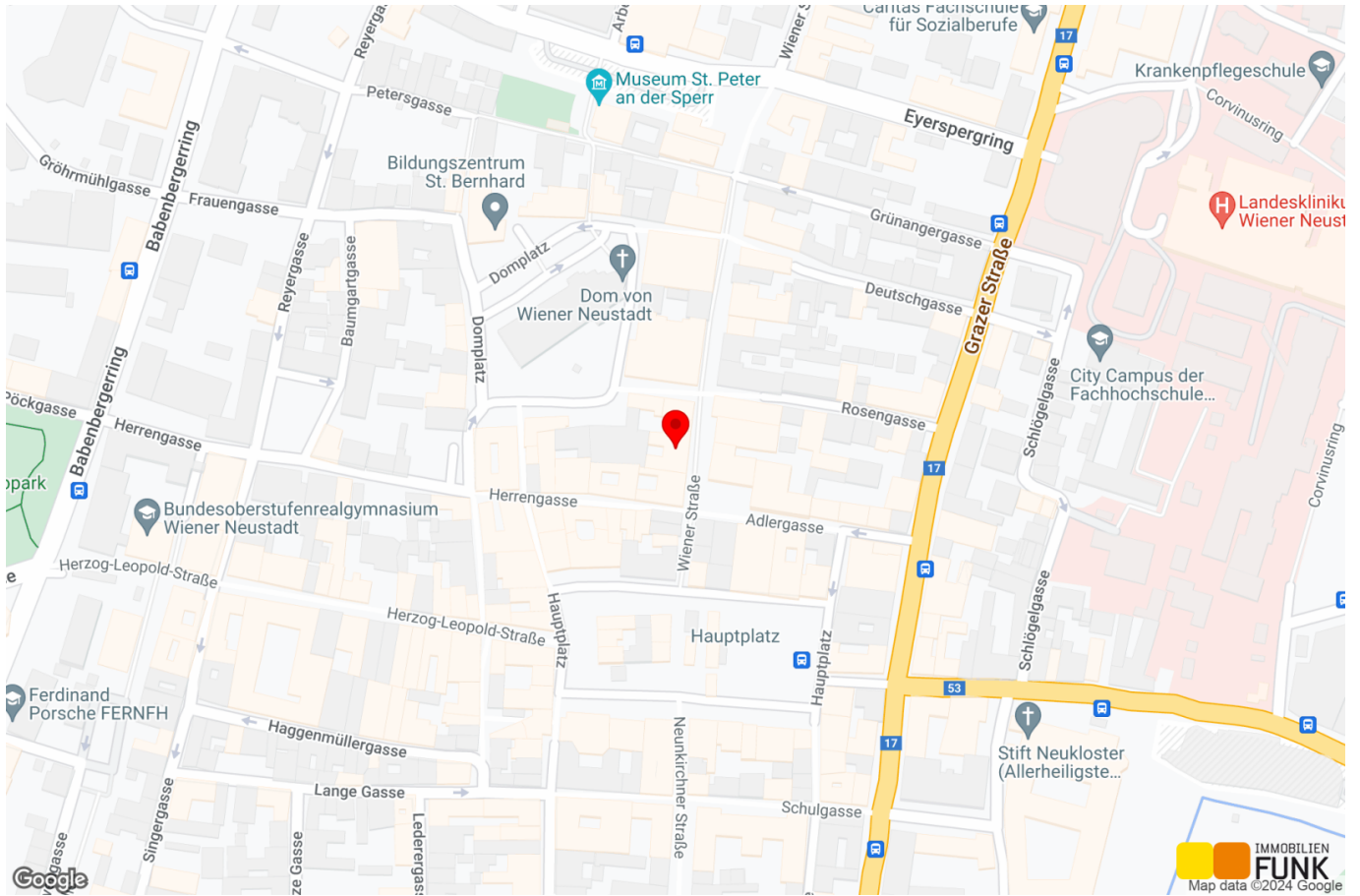
2700WIENER NEUSTADT

HERRENGASSE 2

TOP 2, 1.Stock

M.: 1:50









# Objektbeschreibung

## Lage und Umfeld

Das Gebäude, in welchem diese attraktive Eckwohnung liegt, befindet sich im Zentrum der Bezirkshauptstadt Wiener Neustadt in zentraler Lage. In drei Minuten erreichen Sie den Hauptplatz und in nur 2 Minuten den Dom von Wiener Neustadt. Der Bahnhof Wiener Neustadt ist zu Fuß aus ca. 13 Minuten entfernt. Von dort gelangen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 50 Minuten in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz). Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Billa), Apotheken und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Arztpraxen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im Umkreis situiert.

## Objekt und Ausstattung

Zur Vermietung gelangt eine neu sanierte Altbauwohnung, im Herzen von Wiener Neustadt, unmittelbar am Hauptplatz. Die Top 2 im ersten Liftstock der Herrengasse 2 bietet Ihnen Lebensraum auf ca. 109,19 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Wohnung verwöhnt mit hochwertigen Parkettböden aus Eiche und Verfliesung im Vorraum, Bad und WC. Zusätzlich sorgt eine Raumhöhe von ca. 3,20 Metern für ein angenehmes Wohngefühl. Eine Küche ist momentan noch nicht verbaut. Erste Küchenpläne sind vorhanden und können auf Wunsch angepasst werden.

## Raumaufteilung

Sie betreten die Wohnung in einem 11,84 m<sup>2</sup> großen Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe. Vom Eingangsbereich haben Sie Zugang zum separaten WC (ca. 2,56 m<sup>2</sup>) mit Fenster und Handwaschbecken, dem Badezimmer (ca. 5,03 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie zu einem Abstellraum (ca. 1,64 m<sup>2</sup>). Rechter Hand betreten Sie die ca. 39,06 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Daran angrenzend gelangen Sie weiter in das ca. 29,43 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Schlafzimmer mit ca. 19,63 m<sup>2</sup>.

## Resümee

Sanierte Altbauwohnung, zentral gelegen, angenehmes Wohngefühl, fairer Preis.

## 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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Informationen und Besichtigungen**

Frau Mag. Olha Otto, BA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44 48 oder per E-Mail unter [olha.otto@funk.at](mailto:olha.otto@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <425m

Apotheke <50m

Klinik <7.425m

Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <400m

Höhere Schule <500m

Universität <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <725m

Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <2.450m

Bahnhof <825m

Flughafen <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap