

**Erstbezug – moderne 3-Zimmerwohnung mit Balkon und großer Terrasse (ca.90m<sup>2</sup>) wartet auf Sie!**



1x

**Objektnummer: O2100163613**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



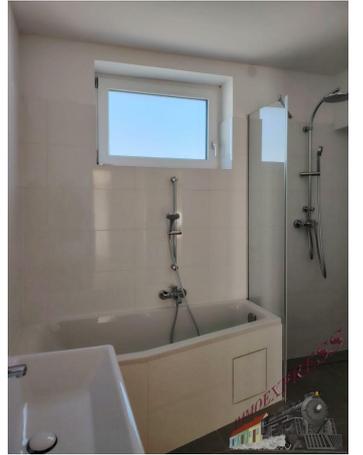
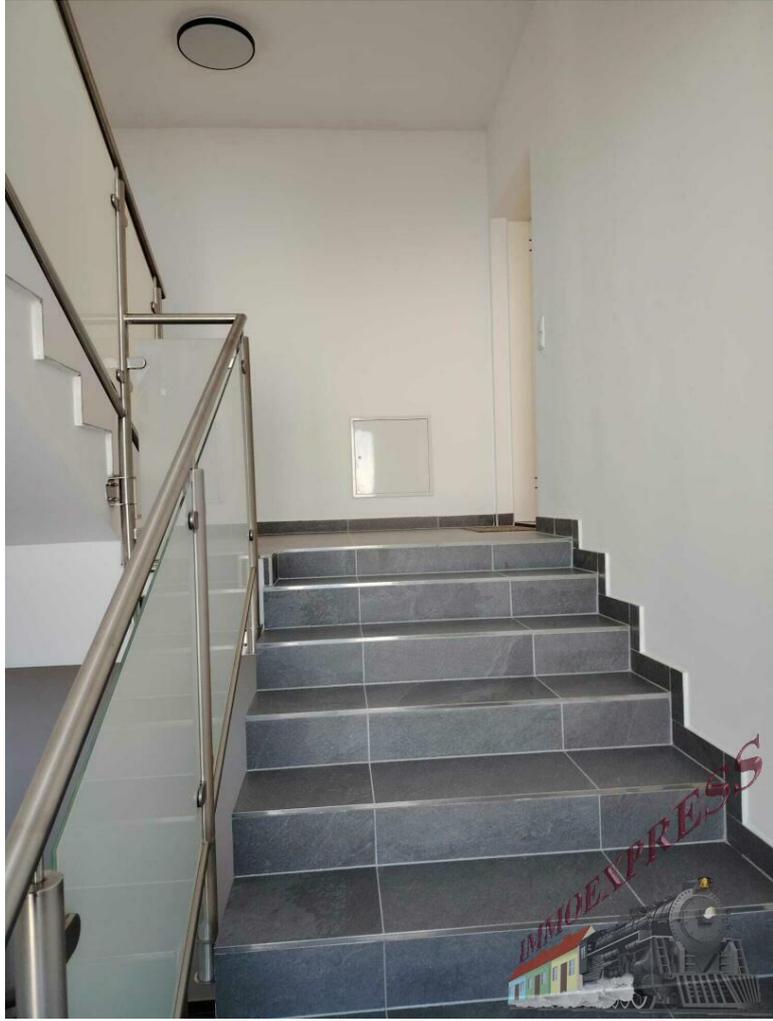
**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H  
F  
C  
V







## Objektbeschreibung

Sie suchen in Wiener Neustadt eine moderne 3 Zimmerwohnung mit großer Terrasse und Fernblick? Willkommen bei diesem Neubauprojekt in ruhiger Wohnlage, im Grüngürtel im Norden von Wiener Neustadt gelegen.

Diese 88m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Neubaus (BJ2022). Im Haus befinden sich aufgeteilt auf 2 Stockwerke in Summe 4 Wohnungen. Am Dachgeschoß befindet sich eine sehr große Terrasse mit toller Fernsicht, die den Wohnungen Top 3 und Top 4 zugeordnet ist. Weiters gibt es 4 Abstellräume und einen Technikraum.

Das Grundstück selbst unterteilt sich auf 2 Gartenanteile die den Wohnungen im Erdgeschoß zugeteilt sind und 2 weiteren Allgemeinflächen. Vor dem Haus befinden sich 4 PKW-Stellplätze, hinter dem Haus befindet sich der kleine Schwimmteich.

Basisdaten Eigentumswohnung Top3:

- ca. 88m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- ca. 17m<sup>2</sup> Balkon,
- ca. 91m<sup>2</sup> Terrassenanteil
- ca. 4m<sup>2</sup> Stauraum/Lagerfläche im DG,
- 1 Parkplatz auf dem hauseigenen Grundstück

Raumaufteilung:

- Vorraum
- extra WC
- Bad mit bodenebener Dusche und Wanne (ca. 6,5m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 11m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 12m<sup>2</sup>)
- große Wohnküche (ca. 48m<sup>2</sup>) - alle Anschlüsse für den Küchenteil vorhanden
- Abstellraum

Die Wohnung ist mit Parkettböden ausgelegt und verfügt über Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung mit Außenjalousien (elektrisch). Von der großen Wohnküche erreicht man ca. 17m<sup>2</sup> großen Balkon. Ein Stockwerk höher liegt die 91m<sup>2</sup> große Terrasse mit Panoramablick. Hier kann man entspannen und den Sonnenuntergang genießen. Die Wohnung wird über Fußbodenheizung beheizt (Wärmepumpe).

Umgebung:

Ruhige Siedlungslage nahe Steinabrückl, A2-Knotenpunkt Wöllersdorf ca. 3km entfernt. Das Zentrum von Wiener Neustadt ist in ca.15 Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Theresienfeld ist ca. 3,5km entfernt.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis  
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis  
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.