

## Elegante Anlegerwohnung



Objektnummer: 3460

Eine Immobilie von **S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



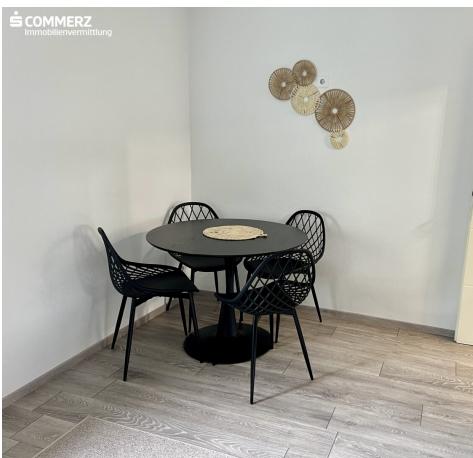
**Nina LANG**

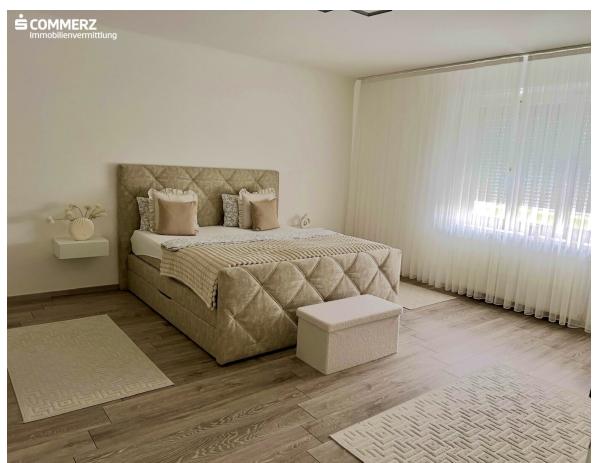
S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen

T +43 50100 672 789  
H +43 664 834 8168

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



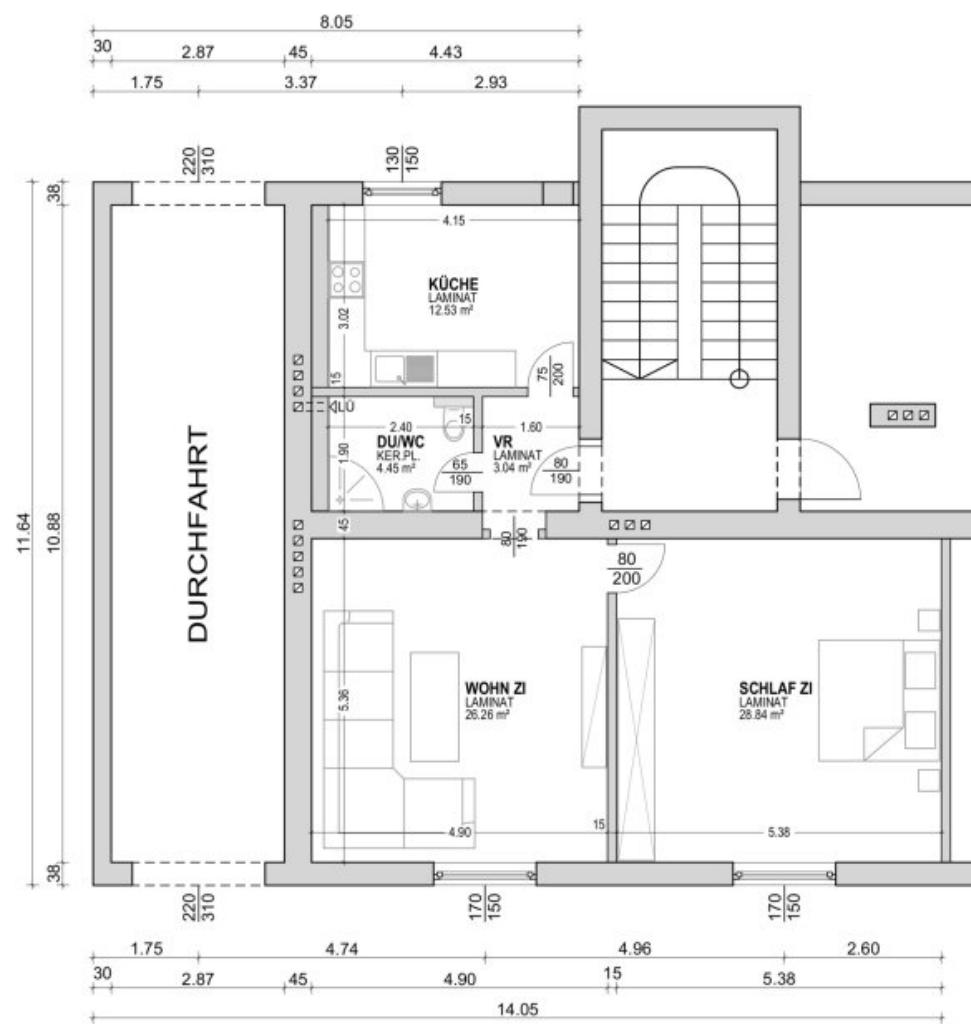








## WOHNUNG EG



**ERDGESCHOSS**  
**NUTZFLÄCHE 75,12m<sup>2</sup>**

# Objektbeschreibung

Anleger aufgepasst!

Diese sonnige und zentral begehbarer **ca. 75 m<sup>2</sup>** große Eigentumswohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines Mehrparteienhauses und liegt in grüner **Innenhoflage**.

Die Wohnhausanlage wurde ca. 1960 errichtet und umfasst 3 Stockwerke. Die Wohnung wurde im Jahr 2024 renoviert (neue DAN-Küche, Vaillant-Gastherme, Böden, Bad und WC, neue Türen, Heizkörper etc.).

Das Objekt besticht durch seine optimale Aufteilung, die ideale Infrastruktur und bietet mit dem zur Wohnung dazugehörigem „Kellerabteil“ ausreichend Stauraum.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung – Sei es Lebensmittelgeschäfte (Billa) Trafiken, den Bahnhof oder den beliebten Akademiepark zum Spazieren und Erholen.

Zudem befindet sich die nächste öffentliche Verkehrsanbindung nur wenige Meter entfernt.

**Die Wohnung ist derzeit bis Jänner 2027 vermietet**, die Bruttomiete beläuft sich auf € 650,00.

## Überzeugende Vorteile auf einen Blick:

- Zentrale Lage
- Bahnhofsnähe
- Nahversorgung in 5 Gehminuten
- neue Fassade
- grüner Innenhof

## Raumaufteilung:

Vorraum, Badezimmer inkl. Toilette, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Küche, Wohnzimmer, Zimmer 1

## Ausstattung:

Das Objekt verfügt über Fliesenböden in Holzoptik.

## Heizung:

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau **LANG Nina** unter [050100-72789](tel:050100-72789)

oder [n.lang@s-commerz.at](mailto:n.lang@s-commerz.at) gerne zur Verfügung.

**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://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap