

## "Modern + Durchdacht - Ein Zuhause für die Ganze Familie"



01. Eigentumswohnung 2700 Wiener Neustadt

**Objektnummer: 1626\_27309**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



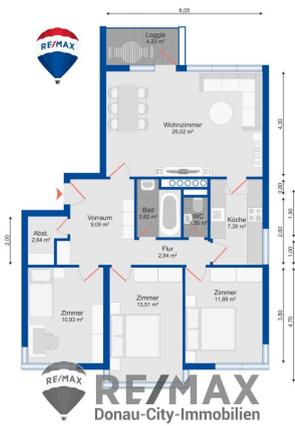
**Richard Fetscher, MBA**

RE/MAX Elite  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 699 17 88 36 81  
F +43 1 699 11 12 - 13







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

### **Modern Und durchdacht: Ein Zuhause für die ganze Familie, zentral in Wiener Neustadt**

Willkommen in ihrem Zuhause für die ganze Familie, einer wunderschön gepflegten, modernen, hellen Wohnung, mit idealer Raumaufteilung damit sich alle wohl fühlen. Gegenüber eines ruhigen Parks, mit zentraler Lage in Nähe Sudetendeutschen Platz, bietet diese 3 Schlafzimmer Wohnung mit ihrem praktischen Grundriss endlose Möglichkeiten.

Beim ersten Eintritt begrüßt sie ein großzügiger Vorraum von dem man direkt über einen breiten und praktischen Gang nach rechts in alle Schlafzimmer, direkt in die Küche, oder nach links in das umfassende Wohnzimmer mit Loggia gelangt. Ein Abstellraum und Garderobe beim Eingang sind ideal gelegen, um das Leben einfacher zu machen. Weit weg von dem Wohnzimmer befinden sich entlang dem Gang drei helle, offene Schlafzimmer die alle ausreichend Platz für Doppelbetten, Home-Office, Kinderzimmer, etc. bieten. Mit Blick ins Grüne und breiten Panorama Fenstern findet man hier Ruhe und Frieden.

Zentral in der Wohnung sind das moderne Bad mit Jacuzzi-Wanne und Platz für eine Waschmaschine, und WC von allen Räumen einfach zu erreichen. Der wahre Star der Show ist aber das fantastische, sonnige, offene Wohnzimmer, direkt verbunden mit der voll ausgestatteten moderner Küche und der gemütlichen Loggia, von der man in Privatsphäre das Wetter genießen kann. Mit mehr als genug Platz für den Esstisch, das Wohnzimmer selbst und sogar einen Schreibtisch oder einen Heim-Trainer, vielleicht eine Spiel-Ecke für die Kleinen, kann dieses Wohnzimmer immer im Mittelpunkt stehen. Mit Platz und Zwischenräumen zwischen dem Fernseher und dem Schlafzimmer, ist wiederum die Raumaufteilung ein Höhepunkt, und erlaubt allen ihren eigenen Rhythmus.

Die gesamte Wohnung ist liebevoll mit Fliesen und hochwertigem Parkett-Boden ausgestattet – beide sehen, wie die Wand Fliesen im Bad und Küche, wie neu aus. Die hoch-moderne Ausstattung von neuen Hartholz Türen und Doppelglasur Fenstern mit Rolläden aus 2014, einer neuen Therme, hochwertigen Küchen Geräten und einem frischen Küchen Abzug, und sauberen, frisch gestrichenen Heizkörpern machen in diesem Zuhause einen wirklich gepflegten und brandneuen Eindruck.

Die Sonnige Loggia bietet ihre eigene gemütliche und private Gelegenheit, um im Freien Zeit zu verbringen, und verfügt über einen grünen Blick auf den Park. Mit einem zusätzlichem Kellerabteil gibt es genug Stauraum für alle Jahreszeiten, und obwohl es in der Gegend sehr einfach ist Parkplätze zu finden, kann ein Parkplatz oder Garagenplatz günstig angemietet werden.

Im Haus befinden sich auch Fahrrad Abstellplatz und Müllraum. Schulen, Apotheken, Krankenhaus, Supermärkte, Bäckereien, Einkaufszentrum, Kino und Zentrum sind alle zu Fuß zu erreichen. Bushaltestelle ist vor der Tür.

**Der Preis NUR € 249.000,--**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 37.350,--/monatlich € 1.058,--

Betriebskosten Brutto: € 524,66

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 101.9

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.57

ntenergieeffi

zienz:

Klasse E

Faktor Gesa

ntenergieeffi

zienz: