

**Tolle 2 Zimmer Wohnung mit kleinem Balkon (ca. 2,5m²),  
ideal für ein Paar - ebenso als Anlageobjekt geeignet!**



3 Küche\_Top4

**Objektnummer: O2100166099**  
**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>          | 1963                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                               |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 83,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 84,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 171.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 220,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                         |

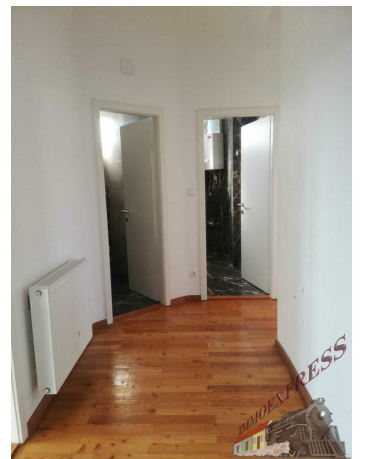
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

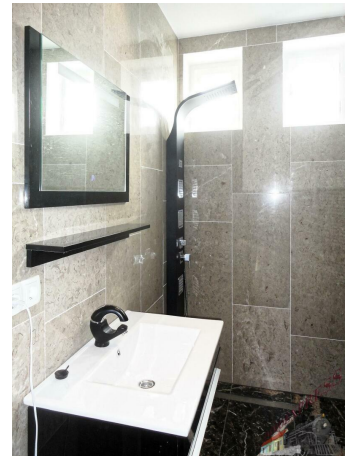
## Ihr Ansprechpartner

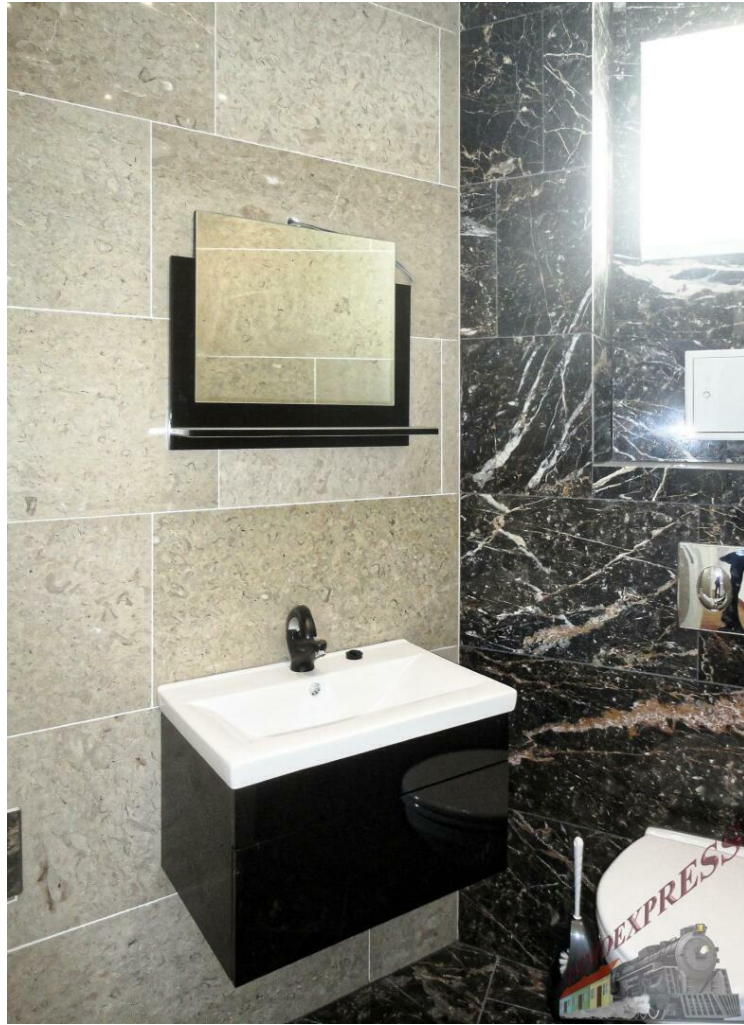


**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien







## Objektbeschreibung

Sie suchen eine leistbare, verkehrsgünstig gelegene Wohnung - ideal für 2 Personen geeignet?

Diese Wohnung ist ebenso als Investmentwohnung zum Vermieten geeignet.

Diese ca. 84m<sup>2</sup> große Wohnung liegt sehr nahe dem Wasserturm in Wiener Neustadt. Zum Bahnhof in Wiener Neustadt sind es ca. 900m. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienhauses - BJ ca. 1963. Die Sanierung der Wohnung wurde vor ca. 5 Jahren abgeschlossen.

Die Wohnung mit ihren 2 Zimmern, Küche, Bad und extra WC gliedert sich wie folgt:

1 helles und geräumiges Wohnzimmer (ca.31m<sup>2</sup>)

1 großes Schlafzimmer (ca.22m<sup>2</sup>)

1 Vorraum mit ca. 8m<sup>2</sup>

1 große mit allen Küchengeräten ausgestattete Küche (ca. 13m<sup>2</sup>)

1 kleiner Balkon ca. 2,5 m<sup>2</sup> von der Küche aus begehbar

1 Bad mit moderner Dusche, Waschbecken

1 getrenntes WC mit Waschbecken

Beheizt wird die Wohnung mittels Gaszentralheizung und Radiatoren in den Räumen, die 2 Zimmer und der Vorraum sind mit Parkett ausgestattet. Fliesen im Bad, WC.

Ein Kellerabteil mit ca. 4m<sup>2</sup> rundet das Angebot ab. Aktuell ist die Wohnung vermietet.

In der Schul-und Kulturstadt Wiener Neustadt stehen Ihnen alle Dinge für das tägliche Leben in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % zzgl. 20 % USt vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen oder Besichtigungswünsche steht Ihnen Herr DI(FH) Schuster unter 0676/ 379 17 38 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.