

# Exposé

## Wohnung in Wiener Neustadt

**Bestlage: Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung, Süd-Loggia, Top-Grundriss, Parkplatz, voll möbliert**



Objekt-Nr. OM-425608

### Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Kainz

Gröhrmühlgasse 1b  
2700 Wiener Neustadt  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	377 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Innenstadtlage von Wiener Neustadt und bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes, architektonisch optimiertes Grundrisskonzept.

Das Wohnhaus aus dem Jahr 1996 präsentiert sich gepflegt und in sehr gutem Erhaltungszustand. Im Gegensatz zu neu errichteten Objekten an der Peripherie handelt es sich hier um keinen „Wohnsilo“, sondern um eine überschaubare Anlage mit höhenbeschränkten Bauten und großzügigen Freiflächen.

Die Wohnung überzeugt durch einen hellen Wohn-/Essbereich mit großer südseitiger Loggia (~11 m<sup>2</sup>), ideal für sonnige Stunden und gemütliche Freizeit. Das Schlafzimmer ist mit einem französischen Balkon ausgestattet und sorgt für zusätzliches Licht und offene Raumwirkung. Nord- und südseitige Fensterflächen ermöglichen auch an heißen Sommertagen eine gute Durchlüftung sowie einen ungehinderten Ausblick.

Die im 3. Stock befindliche Wohneinheit ist über einen soeben erneuerten Lift barrierefrei und komfortabel erreichbar.

Nach Betreten der Wohnung eröffnet sich ein geräumiger und lichtdurchfluteter Garderobebereich. Neben den genannten Räumen verfügt die Wohnung über ein weiteres Zimmer, welches idealerweise als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein separater Abstellraum schafft ausreichend Platz zum Lagern.

Die Räume sind voll möbliert (großteils maßgefertigte Tischlerarbeit) und bis auf Badezimmer und WC durchgängig mit Massivholz-Parkett ausgestattet. Kleine ausstehende Instandhaltungsarbeiten wie Auffrischung der Malerei oder des Parkettbodens eröffnen die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Ein im Eigentum befindlicher Parkplatz sowie ein großes, gut zugängliches Kellerabteil (~4 m<sup>2</sup>) bieten zusätzlichen Komfort. Gemeinschaftlich stehen Waschküche, Trockenraum und Fahrradraum zur Verfügung.

## Ausstattung

Hervorzuhebende Highlights

Sofort beziehbare 3-Zimmer-Wohnung | ca. 80 m<sup>2</sup> in Bestlage

Provisionsfreier Verkauf durch den Eigentümer

Architekten-optimierter Grundriss

Große südseitige Loggia (~11 m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer mit französischem Balkon

Voll möbliert, Massivholz-Parkettboden

Neuer Lift im Haus

Außergewöhnlich geringe Heizkosten

Eigentümer-Parkplatz in idealer Position (im Kaufpreis inkludiert)

Geräumiges Kellerabteil (~4 m<sup>2</sup>)

Gemeinschaftsräume: Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum

Freier, unverbaubarer Ausblick

Vollständige Barrierefreiheit

Fazit

Diese Immobilie vereint attraktive Lage, durchdachten Grundriss, großzügige Loggia und umfassende Ausstattung – ideal für Eigennutzer mit Anspruch oder Investoren, die eine wertstabile Wohnung in zentraler Innenstadtlage suchen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Zentrale Lage & beste Infrastruktur

Fußläufig:

Schulen aller Schulstufen, Arzte und Nahversorger in nächster Nähe

4 Min / 300 m zum Domplatz

5 Min / 350 m zur Fußgängerzone

8 Min / 600 m zum Hauptplatz

9 Min / 650 m zum Bahnhof

10 Min / 700 m zum Stadtpark

12 Min / 900 m zum Krankenhaus

Mit dem Auto:

5 Min / 2,5 km zum Shoppingcenter Fischapark

30 Min / 45 km zur Stadtgrenze Wien

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Loggia



Loggia südseitig

# Exposé - Galerie



Loggia mit Blick nach Westen



Wohnen und Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen und Essen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Diele

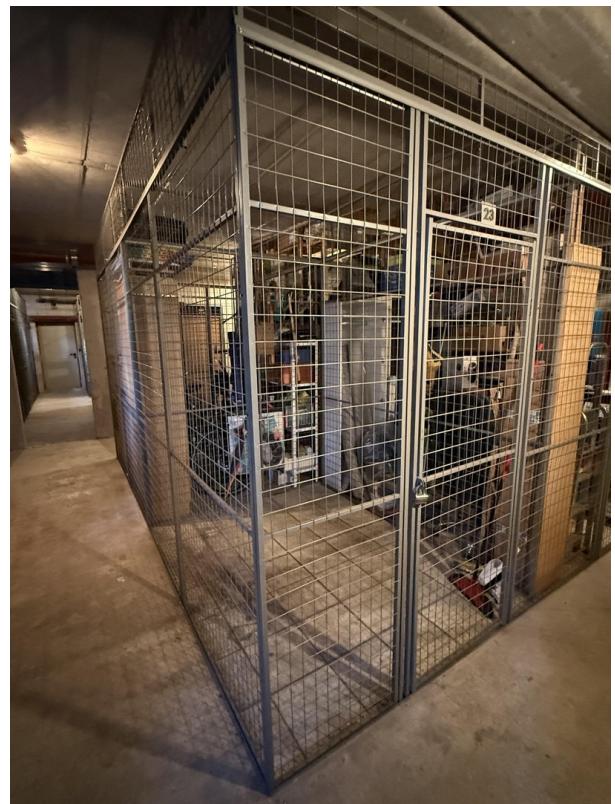
# Exposé - Galerie



Stiegenhaus



Lift



Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Waschküche



Ausblick nordseitig

# Exposé - Galerie



Wohnhaus südseitig



Außenansicht mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Freifläche mit Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

