

**Kleinstadt-Feeling trifft auf urbane Mobilität.**



**Objektnummer: 52874**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kollonitschgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	374.000,00 €
Betriebskosten:	151,76 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

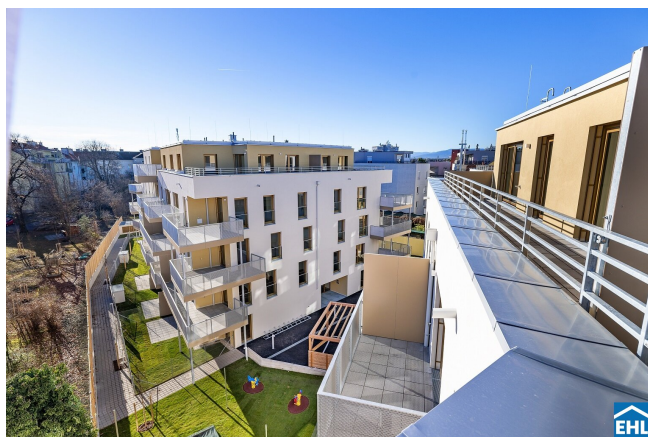


**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH

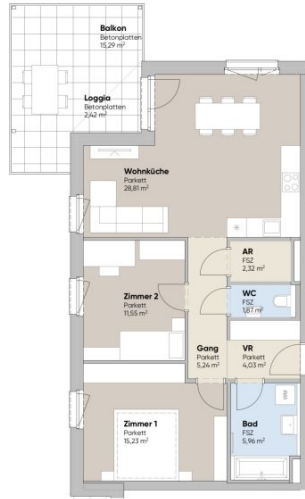












1. Obergeschoss



- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Loggia
- abgehängte Decke (RH min. 2,3m)

# KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

## Stiege 2, Top 12 3-Zimmer-Wohnung

### 1. OBERGESCHOSS

AR	2,32 m <sup>2</sup>
Bad	5,96 m <sup>2</sup>
Gang	5,24 m <sup>2</sup>
VR	4,03 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,81 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,23 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche, gesamt</b>	<b>75,01 m<sup>2</sup></b>
Balkon	15,29 m <sup>2</sup>
KA Top 2/12	3,16 m <sup>2</sup>
Loggia	2,42 m <sup>2</sup>

Raumhöhe = 2,5m, außer im Bereich abgehängter Decken.  
KA = Kellerabteil  
ER = Einlagerungsraum (auf gleichem Geschoß wie Wohnung).

Unverändliche Plankopie.  
Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!  
Alle Flächen sind ca.- Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!  
Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.



Kollonitschgasse 5  
Projektentwicklung GmbH  
Reinbahnstraße 2  
A-3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



DATUM: 19.0



## Objektbeschreibung

KOLL.home – Einzigartiger Neubau im charmanten Wiener Neustadt

Das Wohnbauprojekt KOLL.home im Wiener Neustädter Zentrum bringt Schwung ins Bahnhofsviertel. Die künftigen Eigentümer dürfen sich auf hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen. Zusätzlich punktet das Projekt durch die attraktive Lage: der Bahnhof ist fußläufig in nur drei Minuten erreichbar, gleichzeitig ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt.

Die Eigentumswohnungen im Projekt KOLL.home stehen für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur in Wiener Neustadt! Die repräsentativen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von rund 40 bis 100 m<sup>2</sup> gestalten sich durchdacht und freundlich hell. Hier gibt es viel Platz für schönes Wohnen.

Das Projekt:

- 67 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 63 Tiefgaragenplätze und 4 Stellplätze im Freien
- 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung (TG bzw. EG)
- Carsharing Standort mit 2 E-PKW am Gelände
- Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten
- Spiel-Bereich im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze
- Parteienkeller für jede Wohnung

Die Wohnungen:

- Durchdachte Grundrisse
- 2 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 40 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon

Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodennahe Duschen
- offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung

- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Anschluss-Möglichkeit für A1 und Magenta vorbereitet
- Wohnungseingangstüren WK III

#### Energieausweis:

Daten gem. Energieausweis vom 10.06.2021

- Stiege 1: HWB: 31,7 kWh/m<sup>2</sup>a ; Klasse: B | fGEE: 0,75 ; Klasse: A
- Stiege 2: HWB: 21,1 kWh/m<sup>2</sup>a ; Klasse: B | fGEE: 0,72 ; Klasse: A

#### Die Lage:

Rund 45.000 Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität, die Wiener Neustadt zu bieten hat. Tendenz steigend. Einst als „graue Industriestadt“ bekannt, ließen gezielte Investitionen in die verschiedensten Bereiche die „Europastadt“ zu einem modernen Mittelpunkt für Wohnen im südlichen Niederösterreich werden. Wiener Neustadt ist sowohl die größte Schulstadt als auch die zweitgrößte Einkaufsstadt Niederösterreichs. Zudem Verwaltungsmittelpunkt sowie Verkehrsknotenpunkt (Eisenbahnen, Autobahnen & Schnellstraßen). Das RIZ (Regionales Innovationszentrum), das TFZ (Technologie- und Forschungszentrum), das „MedAustron“ (Ambulatorium) und Österreichs größte Fachhochschule tragen ebenso wie der Business-Park CIVITAS NOVA und die Veranstaltungshalle ARENA NOVA zur Attraktivität der Bezirkshauptstadt bei.

Wiener Neustadt ist nicht nur beliebte Wohngegend, sondern auch aufgrund Lage und zahlreicher Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bei Touristen beliebt. Über 1.000 Betten stehen sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand zur Verfügung. Das breit gefächerte

Gastronomie, Sport sowie Kulturangebot, zahlreiche Parks und die nahe gelegenen Ausflugsziele sind zu Fuß, mit dem Rad, mit öffentlichen Verkehrsmittel oder auch mit dem Auto schnell und unkompliziert erreichbar. Ob in die Terme, zum Golfen, zum Wandern oder zum Skifahren – von Ihrer neuen Wohnung aus sind Sie in kurzer Zeit in Ihrem individuellen Freizeitparadies.

Fertigstellung: soeben erfolgt

Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Garagenplatz ist verpflichtend zu jeder Wohnung um € 18.000,- anzukaufen.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der Projekthomepage unter [kollonitschgasse5.at](http://kollonitschgasse5.at).

©NOE Immobilien Development GmbH, Ludwig Schedl

Die Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <325m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <550m

Höhere Schule <750m

Universität <2.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Bank <100m



Geldautomat <100m

Post <275m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.625m

Bahnhof <325m

Flughafen <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.