

**Komfortables Wohnen in Wiener Neustadt: 40,88m<sup>2</sup>, 1  
Zimmer, Loggia, Fliesen, Parkett uvm.**



**Objektnummer: 2883-1**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Schulgartengasse 20                     |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 2700 Wiener Neustadt                    |
| Baujahr:          | 2024                                    |
| Zustand:          | Erstbezug                               |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 40,88 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 1                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Keller:           | 2,16 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 224.840,00 €                            |
| Provisionsangabe: |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Neunkirchner Straße 9/1  
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81











Schulgartengasse

## Objektbeschreibung

Das Zehneriertel bildet einen Bezirk der Wiener Neustädter Vorstadt und endet in der Peripherie an den Gemeindegrenzen von Weikersdorf und Bad Fischau-Brunn.

In Nähe zum Zentrum der Bezirkshauptstadt Wiener Neustadt gelegen bietet, das Zehneriertel exzellenter Infrastruktur und Anbindung. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Schuleinrichtungen.

Als einer der wichtigsten Bahnknotenpunkte Österreichs ist Wiener Neustadt Schnitt- und Ausgangspunkt mehrerer Eisenbahnlinien:

Südbahn, Mattersburger Bahn, Aspangbahn, Pottendorfer Linie, Schneebergbahn, Gutensteinerbahn

Vom Hauptbahnhof aus werden mit direkten Zügen zahlreiche Zielbahnhöfe im In- und Ausland erreicht:

z.B.: Wien, Klagenfurt, Villach, Graz, Aspang-Markt, Friedberg, Hartberg, Fehring, Puchberg am Schneeberg, Gutenstein, Deutschkreutz, Payerbach-Reichenau, Eisenstadt, Neusiedl am See aber auch Ödenburg/Sopron, Venedig, Rom, Zagreb, Marburg an der Drau/Maribor, Prag, Znaim oder Warschau.

In Nähe zum Zentrum der Bezirkshauptstadt Wiener Neustadt entstehen 28 Wohneinheiten in bester Lage mit exzellenter Infrastruktur und Anbindung. Umringt von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Schuleinrichtungen ist von diesem Standort der Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar und die naheliegende Schmuckerau bietet Erholung für Sportliebhaber, Hundebesitzer und Naturfreunde!

In einer ruhigen Seitengasse gelegen, wird hier eine moderne Wohnhausanlage samt Tiefgarage errichtet. Große Fensterflächen, erstklassige Architektur und Ausstattung lassen bei diesen modernen Eigentumswohnungen keine Wünsche offen!

Die Wohnungen verfügen dabei über eine hochwertige Ausstattung (je nach Art und Lage im Gebäude):

- Schlüsselfertig
- Fußbodenheizung

- Fliesen/Parkett
- Tiefgarage
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Barrierefrei
- Garten
- Terrasse
- Loggia
- Badewanne/Dusche
- Einstellraum für Kinderwagen und Fahrräder
- Vollwärmeschutz (20cm)
- Massive Bauweise
- Waschmaschinen und Trockneranschluss
- Beschattung der Schlafräume mittels elektr. Außenrollläden

**Bei Bedarf kann ein Tiefgaragenparkplatz zu je 21.000€ inkl. USt. angekauft werden.**

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

Sie suchen ein Zuhause in einer lebendigen und dynamischen Stadt? Dann ist diese Immobilie in 2700 Wiener Neustadt in Niederösterreich genau das Richtige für Sie!

Diese Wohnung befindet sich im 2. OG und bietet eine Fläche von 40,88 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis beträgt 224.840,00 €.

Das Wohnung bietet neben einem Zimmer auch eine Loggia. Ausgestattet mit Fliesen, Parkett



und einer Fußbodenheizung sowie einer Dusche.

Zusätzlich verfügt das Gebäude über einen Personenaufzug und einen Fahrradraum.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Bus und Bahnhof sind in direkter Nähe.

Ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben, kontaktieren Sie uns noch heute! Wir helfen Ihnen gerne bei der Umsetzung Ihrer Wohnträume!

**Aufteilung:**

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Wohnküche

**Ausstattung:**

- Fußbodenheizung
- Fliesen/Parkett
- Tiefgarage
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- Barrierefrei
- Loggia

**Kaufpreis 224.840,00€**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <625m

Klinik <8.200m

Krankenhaus <1.775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <1.300m

Höhere Schule <1.400m

Universität <3.600m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <825m

Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <1.325m

### **Sonstige**

Bank <625m  
Geldautomat <625m  
Polizei <975m  
Post <675m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Autobahnanschluss <2.125m  
Bahnhof <575m  
Flughafen <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap