

**"Gartenliebhaber aufgepasst, exklusive  
2-Zimmerwohnung, nahe der HTL gelegen"**



Außenansicht der Terrassenwohnungen

**Objektnummer: 5660/6293**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	53,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,04 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	0,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	264.070,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

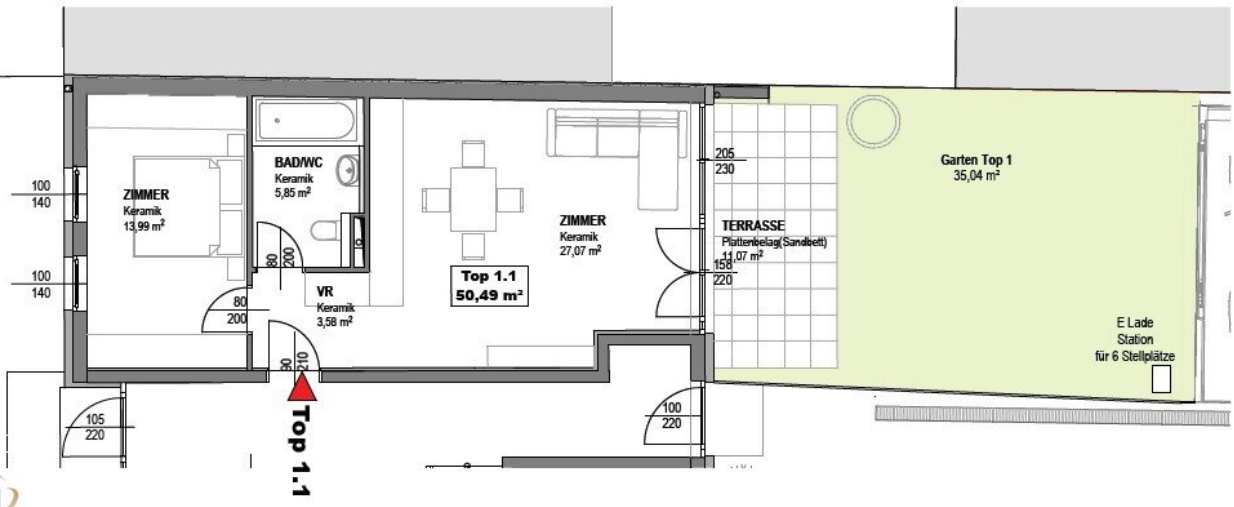
T +43 1 997 80 64











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Wiener Neustadt, wo dieses exklusives Neubauprojekt mit gesamt 16 Wohneinheiten auf Sie als neue EigentümerInnen wartet.**

Hier erleben Sie das Beste aus Stadt und Land und profitieren von einer idealen Lage, die Ihnen ein komfortables und vielfältiges Lebensumfeld bietet. Diese Stadt verbindet Geschichte, Moderne und Natur auf eine einzigartige Weise.

### Projektbeschreibung:

Dieses neu und hochwertig errichtete Wohnhausprojekt besteht aus 2 separaten Baukörpern. Unterteilt in Stiege 1 und 2, mit verschiedenen großen Wohnflächen, wie auch unterschiedlichen Freiflächen und Ausstattungen versehen, um den persönlichen Wünschen der neuen Bewohner gerecht zu werden und Wohnträume wahr werden zu lassen.

**Stiege 1** zeichnet sich durch Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen aus, die ideal und großzügig für Familien ausgerichtet und gestaltet sind. Im Erdgeschoss mit verschiedenen großen Gärten ausgestattet, die gerade in der warmen Jahreszeit dazu einladen die Tage, wie auch die Abende im Freien zu verbringen und mit der Familie die gemeinsamen Stunden in der Natur zu genießen.

**In Stiege 2** finden Sie ausschließlich 2 Zimmerwohnungen vor. Diese eignen sich hervorragend für Studierende, Singles, Paare oder einfach für Menschen, die gerne kompakter wohnen und mit großzügigen Freiflächen ausgestattet leben möchten.

In diesem hochwertig ausgestatteten Wohnprojekt wurde auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche aller zukünftigen Bewohner geachtet. Wir freuen uns schon darauf Ihnen diese attraktive und nachhaltig errichtete Wohnhausanlage präsentieren zu dürfen.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin - Lassen Sie sich bei einem persönlichen Gespräch umfangreich und professionell beraten.**

### Flächenaufstellung Top 1.1

- Wohnnutzfläche ca. 50,49 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 3,58 m<sup>2</sup>

- Wohnbereich mit Küche ca. 27,07 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Toilette ca. 5,85 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer : ca. 13,99 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 11,07
- Eigengarten ca. 35,04 m<sup>2</sup>

### **Grundriss Top 1.1:**

Sie gelangen über den Vorraum zunächst in das helle Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang auf die sonnige Terrasse mit Eigengarten. Die private Ruheoase lädt zum Abschalten und Entspannen nach einem langen Arbeitstag ein. Weiters befindet sich linkerhand das Badezimmer, ausgestattet mit Wanne und Waschtisch. Zu guter Letzt folgt das geräumige Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ihren Kleiderschrank. Die Parkettböden in den Wohnräumen und großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen, werden geschmackvoll aufeinander abgestimmt und sorgen für ein harmonisches Wohnambiente.

### **Ausstattungsdetails:**

- Energieversorgung kombiniert mit modernen PV - Anlage
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung
- Massive Bauweise
- Auswahl an Parkettböden und Fliesenbelägen laut Bemusterung
- Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden
- Frostsicherer & selbst entleerender Wasseranschluss (EG & DG Terrassen)
- Allgemeiner Müllraum, Fahrrad und Kinderwagenraum



- Jeder Wohnung ist ein zusätzliches Einlagerungsabteil zugeordnet
- Fenster 3-fach Isolierverglasung
- Dachfenster Velux 2-fach Verglasung
- 16 PKW Stellplätze im Außenbereich

### **PKW - Stellplätze auf Wunsch:**

Überdachte Garagenplätze f. Eigennutzer: **13.800 €**

Freistehende Parkplätze f. Eigennutzer: **8.900 €**

### **Lage & Infrastruktur:**

Der Standort selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur und ein breit gefächertes Angebot an Freizeitaktivitäten für Natur- und Sportbegeisterte. Wiener Neustadt ist von Natur, diversen Gewässern und herrlichen Seen umgeben. Weitere Vorzüge bieten sich im nahegelegenen „Fischapark Shopping-Center“ mit einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie einladenden Restaurants und Bars. Die hervorragende Lage zeichnet sich besonders durch die schnelle Erreichbarkeit an das öffentliche Verkehrsnetz und den zahlreichen Vorteilen eines belebten Stadtlebens aus. In nur 3 Minuten gelangen Sie mit dem Auto zum Bahnhof Wiener Neustadt, von wo aus Sie mit dem „Railjet“ in nicht einmal 25 min. bequem den Hauptbahnhof in Wien erreichen.

**Vermerk:** Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässen, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap