

**Idyllisches Wohnen in Wiener Neustadt: 2 Zimmer, Loggia,  
54.04m<sup>2</sup> - 245.882,00€**



**Objektnummer: 2878**

**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:       | 54,04 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Keller:           | 1,70 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 245.882,00 €                            |
| 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



Mag. (FH) Barbara Lon  
Teamleiterin  
Wohnwertspezialistin

Büro Wien & Avados  
Seilergasse 3/3/Top 16  
1010 Wien

Mobil +43 (0)680 238 12 82  
barbara.lon@realfinanz.at



## Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

### RATENBERECHNUNG | Projekt Schulgartengasse, 2700 Wiener Neustadt

| Etage | Top | WNFL in m <sup>2</sup> | Freifläche in m <sup>2</sup> | Kaufpreis Eigennutzer | Rate Eigennutzer | Kaufpreis Anleger | Rate Anleger |
|-------|-----|------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|
| EG    | 1   | 83,15                  | 21,04                        | 374 175 €             | 1 203,85 €       | 336 758 €         | 1 083,47 €   |
| EG    | 2   | 68,13                  | 29,75                        | 306 585 €             | 986,39 €         | 275 927 €         | 887,75 €     |
| EG    | 3   | 57,51                  | 28,07                        | 255 920 €             | 823,38 €         | 230 328 €         | 741,05 €     |
| EG    | 4   | 93,00                  | 24,97                        | 427 800 €             | 1 376,38 €       | 385 020 €         | 1 238,74 €   |
| EG    | 5   | 61,35                  | 8,87                         | 273 008 €             | 878,36 €         | 245 707 €         | 790,52 €     |
| EG    | 6   | 162,36                 | 16,5                         | 673 794 €             | 2 167,83 €       | 606 415 €         | 1 951,05 €   |
| 1. OG | 7   | 54,04                  | 12,37                        | 245 882 €             | 791,09 €         | 221 294 €         | 711,98 €     |
| 1. OG | 8   | 68,46                  | 11,02                        | 311 493 €             | 1 002,18 €       | 280 344 €         | 901,96 €     |
| 1. OG | 9   | 66,92                  | 6,52                         | 304 486 €             | 979,64 €         | 274 037 €         | 881,67 €     |
| 1. OG | 10  | 101,56                 | 10,4                         | 436 708 €             | 1 405,04 €       | 393 037 €         | 1 264,54 €   |
| 1. OG | 11  | 57,61                  | 4,89                         | 262 126 €             | 843,35 €         | 235 913 €         | 759,01 €     |
| 1. OG | 12  | 57,4                   | 3,93                         | 261 170 €             | 840,27 €         | 235 053 €         | 756,25 €     |
| 1. OG | 13  | 57,11                  | 3,93                         | 259 851 €             | 836,03 €         | 233 865 €         | 752,42 €     |
| 1. OG | 14  | 57,11                  | 3,86                         | verkauft              | verkauft         | verkauft          | verkauft     |
| 1. OG | 15  | 100,23                 | 17,98                        | 441 012 €             | 1 418,89 €       | 396 911 €         | 1 277,00 €   |
| 1. OG | 16  | 40,76                  | 7,42                         | 197 686 €             | 636,02 €         | 177 917 €         | 572,42 €     |
| 1. OG | 17  | 61,10                  | 6,72                         | 278 005 €             | 894,44 €         | 250 205 €         | 805,00 €     |
| 2. OG | 18  | 54,02                  | 9,48                         | verkauft              | verkauft         | verkauft          | verkauft     |
| 2. OG | 19  | 68,46                  | 11,02                        | 335 454 €             | 1 079,27 €       | 301 909 €         | 971,35 €     |
| 2. OG | 20  | 66,84                  | 12,47                        | 327 516 €             | 1 053,73 €       | 294 764 €         | 948,36 €     |
| 2. OG | 21  | 106,92                 | 56,25                        | verkauft              | verkauft         | verkauft          | verkauft     |
| 2. OG | 22  | 57,62                  | 9,82                         | 282 338 €             | 908,38 €         | 254 104 €         | 817,54 €     |
| 2. OG | 23  | 122,91                 | 53,12                        | verkauft              | verkauft         | verkauft          | verkauft     |
| 3. OG | 24  |                        |                              |                       |                  |                   |              |
| 3. OG | 25  | 63,3                   | 26,98                        | 351 470 €             | 1 130,80 €       | 316 323 €         | 1 017,72 €   |
| 3. OG | 26  | 100,7                  | 18,29                        | 490 409 €             | 1 577,82 €       | 441 368 €         | 1 420,03 €   |
| 3. OG | 27  | 40,88                  | 7,52                         | 224 840 €             | 723,39 €         | 202 356 €         | 651,05 €     |
| 3. OG | 28  | 61,64                  | 12                           | 339 020 €             | 1 090,75 €       | 305 118 €         | 981,67 €     |

Die Berechnungen basieren auf dem derzeit gültigen Bestzinssatz von 3 % per Anno und Anwendung der Eigenmittelvorgaben der KIM-V. Raten bei 35 Jahren Laufzeit. Je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.



#### Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



#### Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



#### Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.





Mario Höller, MSc.  
Finanzierungsspezialist

Büro Avados  
Anny Wödl-Gasse 3  
2700 Wiener Neustadt

Mobil +43 (0)660 525 79 21  
mario.hoeller@realfinanz.at

**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung



## Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

**RATENBERECHNUNG | Projekt Schulgartengasse, 2700 Wiener Neustadt**

| Etage | Top | WNFL in m <sup>2</sup> | Freifläche in m <sup>2</sup> | Kaufpreis<br>Eigennutzer | Rate<br>Eigennutzer | Kaufpreis<br>Anleger | Rate Anleger |
|-------|-----|------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| EG    | 1   | 83,15                  | 21,04                        | 374 175 €                | 1 203,85 €          | 336 758 €            | 1 083,47 €   |
| EG    | 2   | 68,13                  | 29,75                        | 306 585 €                | 986,39 €            | 275 927 €            | 887,75 €     |
| EG    | 3   | 57,51                  | 28,07                        | 255 920 €                | 823,38 €            | 230 328 €            | 741,05 €     |
| EG    | 4   | 93,00                  | 24,97                        | 427 800 €                | 1 376,38 €          | 385 020 €            | 1 238,74 €   |
| EG    | 5   | 61,35                  | 8,87                         | 273 008 €                | 878,36 €            | 245 707 €            | 790,52 €     |
| EG    | 6   | 162,36                 | 16,5                         | 673 794 €                | 2 167,83 €          | 606 415 €            | 1 951,05 €   |
| 1. OG | 7   | 54,04                  | 12,37                        | 245 882 €                | 791,09 €            | 221 294 €            | 711,98 €     |
| 1. OG | 8   | 68,46                  | 11,02                        | 311 493 €                | 1 002,18 €          | 280 344 €            | 901,96 €     |
| 1. OG | 9   | 66,92                  | 6,52                         | 304 486 €                | 979,64 €            | 274 037 €            | 881,67 €     |
| 1. OG | 10  | 101,56                 | 10,4                         | 436 708 €                | 1 405,04 €          | 393 037 €            | 1 264,54 €   |
| 1. OG | 11  | 57,61                  | 4,89                         | 262 126 €                | 843,35 €            | 235 913 €            | 759,01 €     |
| 1. OG | 12  | 57,4                   | 3,93                         | 261 170 €                | 840,27 €            | 235 053 €            | 756,25 €     |
| 1. OG | 13  | 57,11                  | 3,93                         | 259 851 €                | 836,03 €            | 233 865 €            | 752,42 €     |
| 1. OG | 14  | 57,11                  | 3,86                         | verkauft                 | verkauft            | verkauft             | verkauft     |
| 1. OG | 15  | 100,23                 | 17,98                        | 441 012 €                | 1 418,89 €          | 396 911 €            | 1 277,00 €   |
| 1. OG | 16  | 40,76                  | 7,42                         | 197 686 €                | 636,02 €            | 177 917 €            | 572,42 €     |
| 1. OG | 17  | 61,10                  | 6,72                         | 278 005 €                | 894,44 €            | 250 205 €            | 805,00 €     |
| 2. OG | 18  | 54,02                  | 9,48                         | verkauft                 | verkauft            | verkauft             | verkauft     |
| 2. OG | 19  | 68,46                  | 11,02                        | 335 454 €                | 1 079,27 €          | 301 909 €            | 971,35 €     |
| 2. OG | 20  | 66,84                  | 12,47                        | 327 516 €                | 1 053,73 €          | 294 764 €            | 948,36 €     |
| 2. OG | 21  | 106,92                 | 56,25                        | verkauft                 | verkauft            | verkauft             | verkauft     |
| 2. OG | 22  | 57,62                  | 9,82                         | 282 338 €                | 908,38 €            | 254 104 €            | 817,54 €     |
| 2. OG | 23  | 122,91                 | 53,12                        | verkauft                 | verkauft            | verkauft             | verkauft     |
| 3. OG | 24  |                        |                              |                          |                     |                      |              |
| 3. OG | 25  | 63,3                   | 26,98                        | 351 470 €                | 1 130,80 €          | 316 323 €            | 1 017,72 €   |
| 3. OG | 26  | 100,7                  | 18,29                        | 490 409 €                | 1 577,82 €          | 441 368 €            | 1 420,03 €   |
| 3. OG | 27  | 40,88                  | 7,52                         | 224 840 €                | 723,39 €            | 202 356 €            | 651,05 €     |
| 3. OG | 28  | 61,64                  | 12                           | 339 020 €                | 1 090,75 €          | 305 118 €            | 981,67 €     |

Die Berechnungen basieren auf dem derzeit gültigen Bestzinssatz von 3 % per Anno und Anwendung der Eigenmittelvorgaben der KIM-V. Raten bei 35 Jahren Laufzeit. Je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine bankübliche Liegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.



### Bedarfsanalyse

Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.



### Marktvergleich

Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.



### Abwicklung

Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.



## Objektbeschreibung

Das Zehnaviertel 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 Zehnaviertel 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!**

Willkommen in dieser wunderschönen Wohnung in 2700 Wiener Neustadt in Niederösterreich!

Zwei Zimmer, eine Wohnfläche von 54,04m<sup>2</sup> und eine Loggia, sowie Fliesen-, Parkett-, Fußbodenheizung (Pellets Zentralheizung)-, Personenaufzug und Dusche runden dieses Angebot ab.

Diese Wohnung ist perfekt an den öffentlichen Verkehr angebunden, so dass Sie Bus und

Bahnhof in unmittelbarer Nähe finden.

Darüber hinaus sind in der Nähe ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt, eine Bäckerei und vieles mehr zu finden.

Diese Wohnung ist genau das Richtige für Ihre Bedürfnisse und bietet alles, was Sie sich wünschen können.

Verpassen Sie also nicht Ihre Gelegenheit und ergreifen Sie jetzt die Initiative!

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese wundervolle Wohnung zu erfahren.

**Aufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer inkl. WC
- Wohnküche
- Zimmer

**Ausstattung:**

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

**Kaufpreis 245.882,00€**

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 <1.075m

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