

Perfekte Lage: Familienfreundliche Wohnanlage mit Nähe zu Schulen und Bahnhof



Objektnummer: 75555

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ackergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	91,32 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien







ACKER
GASSE
12

TOP 05

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 63,32m²
WOHNFLÄCHE: 118,70m²
TERRASSE: 14,70m²
VORPLATZ: 5,87m²
LAGERFLÄCHE: 6,54m²
GARTEN: 85,80m²
VORGARTEN: 5,52m²

BAUTRÄGER

athome
Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB

EHL Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

VARIO BAU VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARK **EHL**



WOHN- ESSZIMMER: 40,64m²
KÜCHE: 7,68m²
VORRAUM: 3,33m²
WC: 2,15m²
AR 1: 3,62m²
AR 2: 2,78m²
Davon Raumhöhe < 1,50m 2,12m²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil
des Leistungsangebots und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



0,00m 3,00m 5,00m 10,00m



ACKER
GASSE
12

TOP 05

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,70m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 85,80m²

VORGARTEN: 5,52m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB

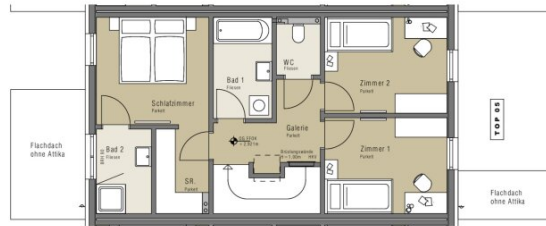
EHL Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO
BAU** VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARK
EHL



ZIMMER 1:	11,14m ²
ZIMMER 2:	11,14m ²
SCHLAFZIMMER:	11,54m ²
SCHRANKRAUM:	4,19m ²
GALERIE:	6,18m ²
WC:	2,13m ²
BAD 1:	5,64m ²
BAD 2:	4,42m ²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil
des Leistungsantrags und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



0,00m 3,00m 5,00m 10,00m

Objektbeschreibung

Fördertaugliche Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Traum vom leistbaren Eigenheim!

In Wiener Neustadt entstehen 12 moderne Reihenhäuser in nachhaltiger Holzbauweise. Die Lage nahe dem beliebten Wiener Neustädter Kanal, dem Kanale Grande von Niederösterreich mit weitläufigen Grünflächen macht diesen Ort nahe dem Civitas Nova Bahnhofs zu einem Zuhause mit Wohlfühlgarantie.

Bereits bei der Planung wurde großen Wert auf eine nachhaltige Gestaltung der Anlage sowie eine durchdachte Raumaufteilung gelegt. Jedes der Häuser erstreckt sich über 2 Etagen mit einer großzügigen und intelligent geplanten Wohnfläche von ca. 118 m². Einladende Vorgärten im Eingangsbereich heißen Sie in Ihrem neuen Eigenheim willkommen.

Dank der Südost-Ausrichtung genießen Sie helle Wohnräume mit einer Willkommens-Atmosphäre, die mittels der großzügigen Fensterfronten sichtlich erweitert werden. Das Herzstück bildet der große Wohnbereich im Erdgeschoss mit Ausgang zum großen und liebevoll gestalteten Garten mit heimeliger Terrasse. Im oberen Geschoß befindet sich Ihr privater und persönlicher Bereich, mit drei ruhigen Schlafzimmern sowie zwei Bäder.

Das Projekt

- 12 Reihenhäuser in Holzrahmenbauweise
- Vorgärten sowie große Terrassen mit angeschlossenen, großen Gärten
- Großzügige Wohnräume im Erdgeschoß
- 3 Schlafzimmer mit 2 Bäder im Obergeschoß
- Wohnflächen ca. 118 m²
- Ausreichend Abstellräume Indoor und Outdoor
- 19 PKW-Stellplätze

- Geplante Fertigstellung November 2024

Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Fliesen und moderner Sanitärausstattung vermittelt ein zeitgemäßes Lebensgefühl, während die Fußbodenheizung mittels Nahfernwärme für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Elegante Fliesen in den Nassräumen
- Sorgfältig ausgewählte Sanitärausstattung und Armaturen
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rollläden
- Glasfaserkabel für Internet über A1 und Magenta
- Fußbodenheizung mittels Fernwärmeanschluss
- Vorbereitung einer PV-Anlage am Dach
- Vorbereitung für Klimaanlage und Alarmanlage

Die Lage

Die Lage nahe dem beliebten Wiener Neustädter Kanal, auch als „Canale Grande von Niederösterreich“ bekannt, bietet ideale Freizeitmöglichkeiten für Sportbegeisterte und Genussliebhaber – stets mit Blick auf die sanften Hügel der umliegenden Landschaft. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die gut ausgebaute

Infrastruktur von Wiener Neustadt sorgen für kurze Wege und damit für eine hohe Zeitersparnis. Zudem besteht eine Verbindung zum Bahnhof Wr. Neustadt Civitas Nova, die zusätzlichen Komfort und Mobilität bietet.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine Bäckerei, die den Alltag noch angenehmer machen.

Geplante Fertigstellung: Ende 2024

Provisionsfrei für den Käufer!

Fördertauglich! Die Reihenhäuser sind im vollen Umfang Förderbar, nähere Informationen finden Sie hier: [Wohnbauförderung NÖ](#)

Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m² Netto.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in dieser begehrten Wohngegend!

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <2.500m
Universität <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige



Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <500m
Flughafen <1.500m

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.