

## Hochwertige Reihenhäuser am südöstlichen Stadtrand



**Objektnummer: 76119**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ackergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	32,38 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	428.571,43 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

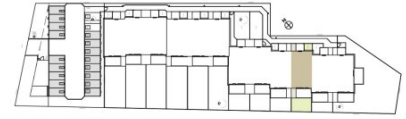


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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







ACKER  
GASSE  
12

## TOP 10

### ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG:	62,32m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	118,70m <sup>2</sup>
TERRASSE:	14,23m <sup>2</sup>
VORPLATZ:	5,87m <sup>2</sup>
LAGERFLÄCHE:	6,54m <sup>2</sup>
GARTEN:	26,50m <sup>2</sup>
VORGARTEN:	5,88m <sup>2</sup>

BAUTRÄGER

**athome**  
Wo das Leben  
zu Hause ist.

VERTRIEB

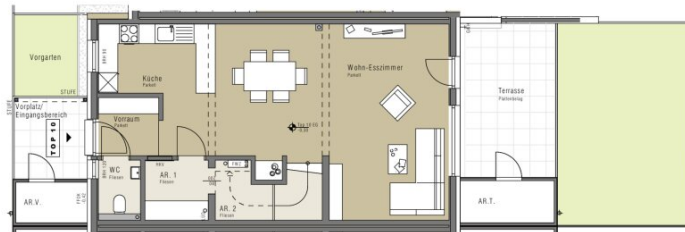
**EHL** Wir leben  
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO  
BAU** VARIO-BAU  
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

**MARK** **EHL**

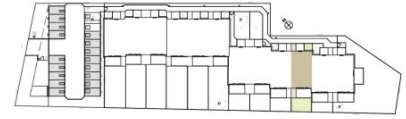


WOHN- ESSZIMMER:	40,64m <sup>2</sup>
KÜCHE:	7,68m <sup>2</sup>
VORRAUM:	3,33m <sup>2</sup>
WC:	2,15m <sup>2</sup>
AR 1:	3,62m <sup>2</sup>
AR 2:	2,78m <sup>2</sup>
Davon Raumhöhe < 1,50m	2,12m <sup>2</sup>

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



ACKER  
GASSE  
12

## TOP 10

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG:	56,38m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	118,70m <sup>2</sup>
TERRASSE:	14,23m <sup>2</sup>
VORPLATZ:	5,87m <sup>2</sup>
LAGERFLÄCHE:	6,54m <sup>2</sup>
GARTEN:	26,50m <sup>2</sup>
VORGARTEN:	5,88m <sup>2</sup>

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

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

### Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

Investieren Sie jetzt in eines dieser exklusiven Reihenhäuser und sichern Sie sich eine unschlagbare Veranlagungsmöglichkeit! Top-Lage, hohe Rendite.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Wohnerlebnis in einer Top-Lage, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit zur Kapitalanlage. Nicht nur ein Zuhause, viel mehr eine Investition für eine Zukunft mit nachhaltiger Wertsteigerung. Mit einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten in dieser Gegend können Sie durch die Vermietung dieser Immobilie stabile und zuverlässige Einnahmen erzielen. Ihre Investition wird sich nicht nur durch den Komfort eines regelmäßigen passiven Einkommens rentabel machen, sondern auch durch steuerliche Vorteile und Abschreibungen weiter optimiert.

### 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 m<sup>2</sup>
- Ausreichend Abstellräume Indoor und Outdoor
- 19 PKW-Stellplätze
- Geplante Fertigstellung November 2024

## **Die Ausstattung**

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

- 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 Klimaanlage im Haus

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

**Provisionsfrei für den Käufer!**



## **Geplante Fertigstellung: November 2024**

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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 <8.250m  
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 <250m  
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.