

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	32,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	428.571,43 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

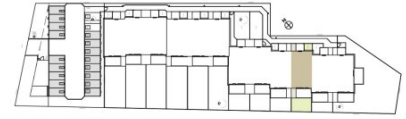


Andrea PÖCHHACKER; MSc

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







ACKER
GASSE
12

TOP 10

ERDGESCHOSS

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

BAUTRÄGER

athome
Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB

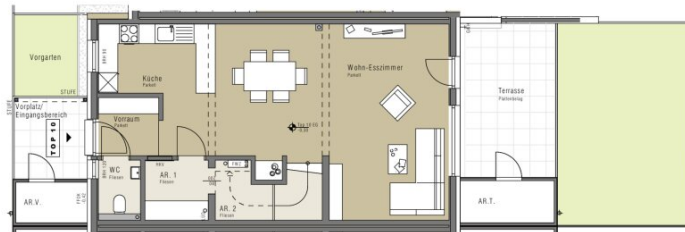
EHL Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO
BAU** VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARK **EHL**

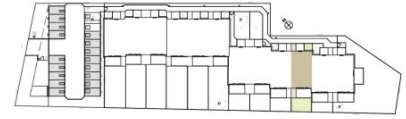


WOHN- ESSZIMMER:	40,64m ²
KÜCHE:	7,68m ²
VORRAUM:	3,33m ²
WC:	2,15m ²
AR 1:	3,62m ²
AR 2:	2,78m ²
Davon Raumhöhe < 1,50m	2,12m ²

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



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



ACKER
GASSE
12

TOP 10

OBERGESCHOSS

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

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARK



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



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Mitglied des
immobilienring.at

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

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.

Schlau investieren

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Portfolio zu diversifizieren und Ihre finanzielle Zukunft zu sichern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen über diese herausragende Veranlagungsmöglichkeit zu erhalten und den ersten Schritt zu einem profitablen Investment zu machen.

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 Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Fliesen und moderner Sanitärausstattung vermittelt

Seite | 2



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!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 441.964,- bis EUR 482.142,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 11,00 bis EUR 12,75 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Geplante Fertigstellung: November 2024

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

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber

zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 11.03.2034

HWB:  29,6 kWh/m²a

fGEE:  0,66

Fotos

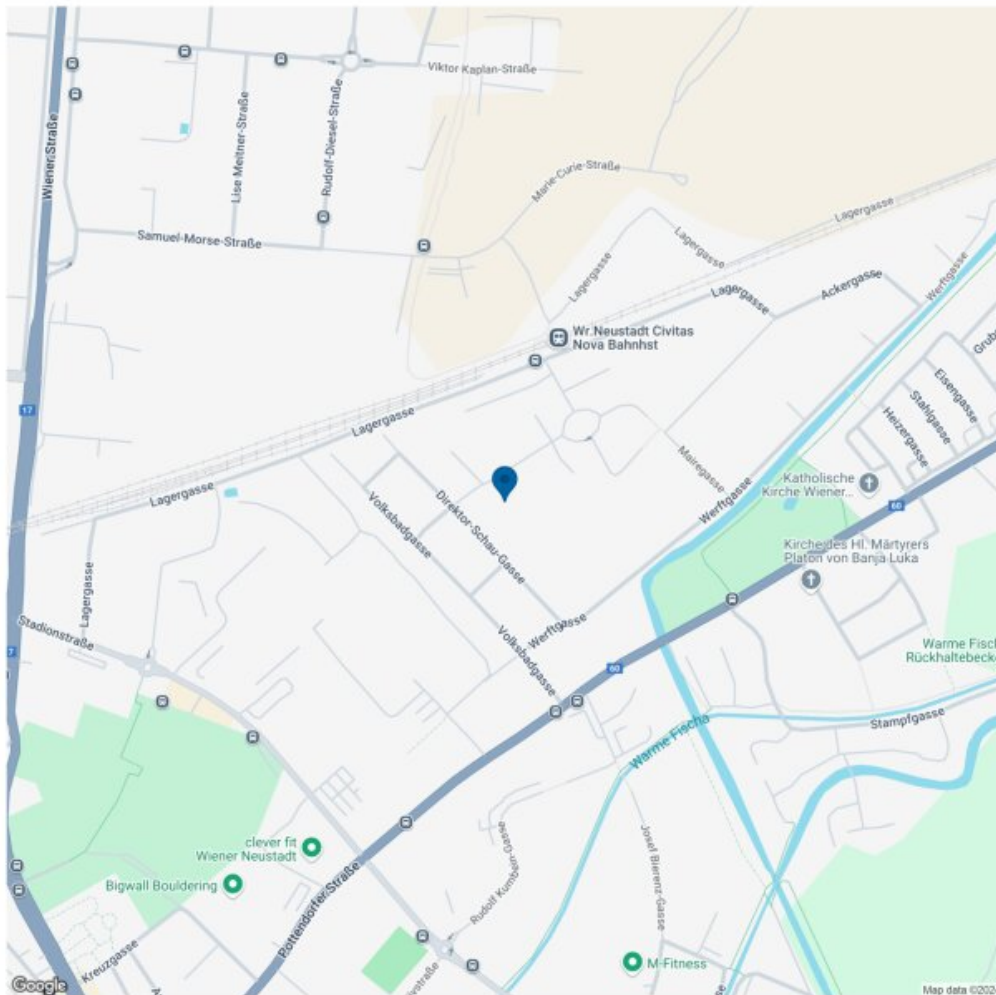




Lageplan

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.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung
Bewertung
Investment
Asset Management
Market Research

Wohnimmobilien
Vorsorgewohnungen
Büroimmobilien
Einzelhandelsobjekte
Logistikimmobilien

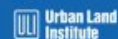
Anlageobjekte
Zinshäuser
Betriebsliegenschaften
Grundstücke
Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



ÖVÍ



An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Mitglied des
immobilienring.at



Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt- nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn- Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
76101	1	EG/ 1. OG	4	SWN	117,61	134,18	14,86	91,37	€ 3.260,62	€ 490.000	€ 437.500
76102	2	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,41	14,92	89,66	€ 3.263,99	€ 495.000	€ 441.964,29
76103	3	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,14	14,23	90,49	€ 3.270,32	€ 495.000	€ 441.964,29
76107	4	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,82	15,17	92,52	€ 3.254,12	€ 495.000	€ 441.964,29
76108	5	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,46	14,70	91,32	€ 3.262,64	€ 495.000	€ 441.964,29
76109	6	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,12	14,21	90,34	€ 3.270,93	€ 495.000	€ 441.964,29
76116	7	EG/ 1. OG	4	SWN	118,13	134,63	14,58	92,11	€ 3.282,78	€ 495.000	€ 441.964,29
76117	8	EG/ 1. OG	4	SWN	118,13	131,90	14,23	66,51	€ 3.317,01	€ 490.000	€ 437.500
76118	9	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	129,47	14,56	32,08	€ 3.310,25	€ 480.000	€ 428.571,43
76119	10	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	129,33	14,23	32,38	€ 3.313,71	€ 480.000	€ 428.571,43
76120	11	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	129,24	14,56	29,80	€ 3.316,09	€ 480.000	€ 428.571,43
76121	12	EG/ 1. OG	4	SWN	117,61	159,24	30,00	266,34	€ 3.027,70	€ 540.000	€ 482.142,86

Geplante Fertigstellung: November 2024
Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Stellplatz kann um € 13.392,86 netto zzgl. 20% Ust. angekauft werden.
Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m² Netto.

Irrtum und Fehler vorbehalten.



Mitglied des
immobilienring.at

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 m²
- 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

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

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 <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.