

**AM SCHULGARTEN - Top 25+26 | provisionsfrei | LUXUS |  
2 Loggien, 1 Dachterrasse, 2 Dachräume extra**



**Objektnummer: 354**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgartengasse 20
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	255,36 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,73
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

Ribarski Real Estate GmbH









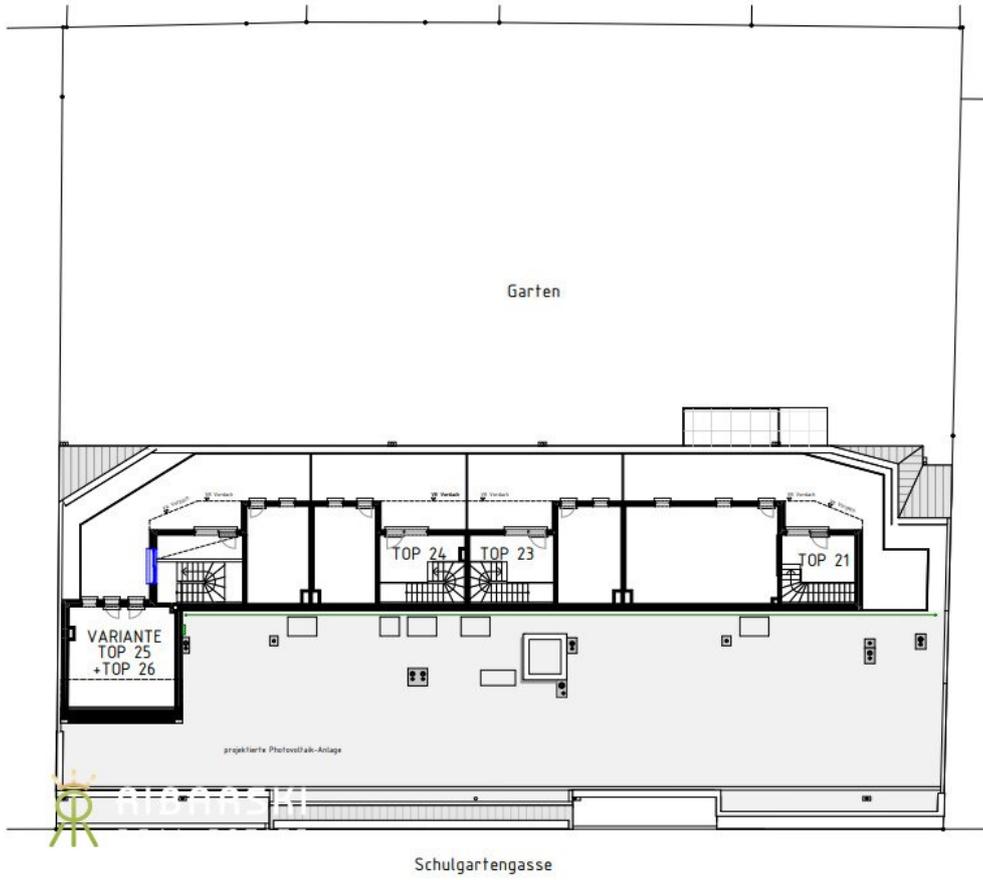
ÜBERSICHTSPLAN

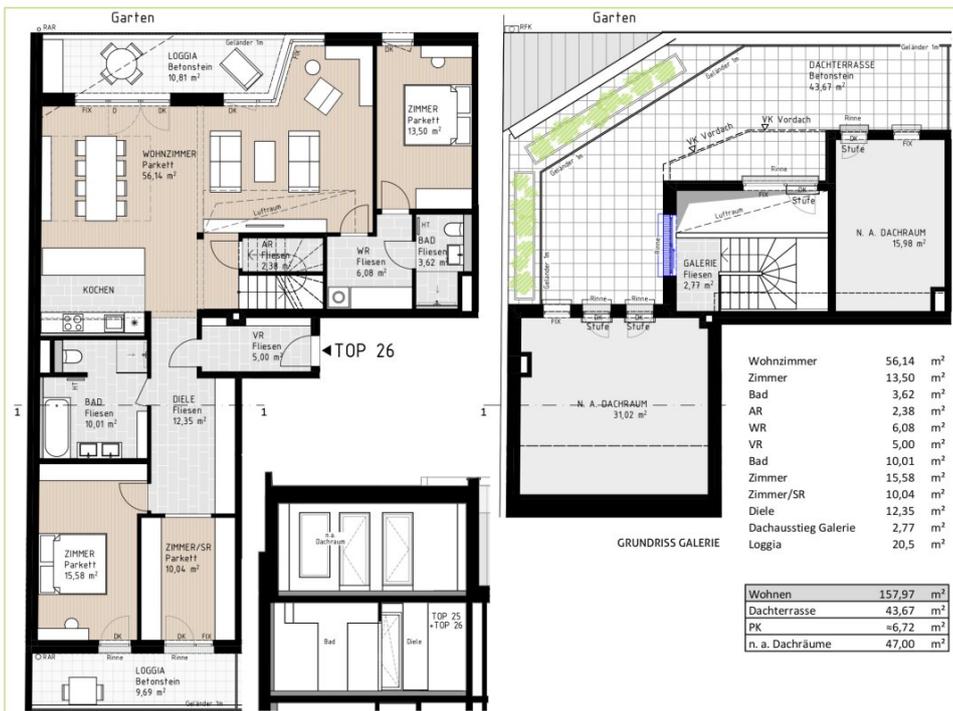
2. OBERGESCHOSS



# ÜBERSICHTSPLAN

GALERIE





Wohnzimmer	56,14	m <sup>2</sup>
Zimmer	13,50	m <sup>2</sup>
Bad	3,62	m <sup>2</sup>
AR	2,38	m <sup>2</sup>
WR	6,08	m <sup>2</sup>
VR	5,00	m <sup>2</sup>
Bad	10,01	m <sup>2</sup>
Zimmer	15,58	m <sup>2</sup>
Zimmer/SR	10,04	m <sup>2</sup>
Diele	12,35	m <sup>2</sup>
Dachausstieg Galerie	2,77	m <sup>2</sup>
Loggia	20,5	m <sup>2</sup>

Wohnen	157,97	m <sup>2</sup>
Dachterrasse	43,67	m <sup>2</sup>
PK	=6,72	m <sup>2</sup>
n. a. Dachräume	47,00	m <sup>2</sup>

- GRUNDRISS 2.OG**      **SCHNITT 1-1**
- HT Handtuchtrockner
  - DFF Dachflächenfenster
  - RH Raumhöhe ca.
  - PK Partinkeller
  - FIX Fixverglasung
  - Platzbedarf Esstisch
  - Terrassentür
  - Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
  - Unterzug
  - Regenabfallrohr



VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN, DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGT SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MOBILIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

VARIANTE 2 ZUSAMMENGELEGTES  
TOP 25 + TOP 26  
2.OG + Galerie



ANSICHT WEST - GARTEN



ÜBERSICHTSPLAN GALERIE Schulgartengasse



ÜBERSICHTSPLAN 2.OG Schulgartengasse

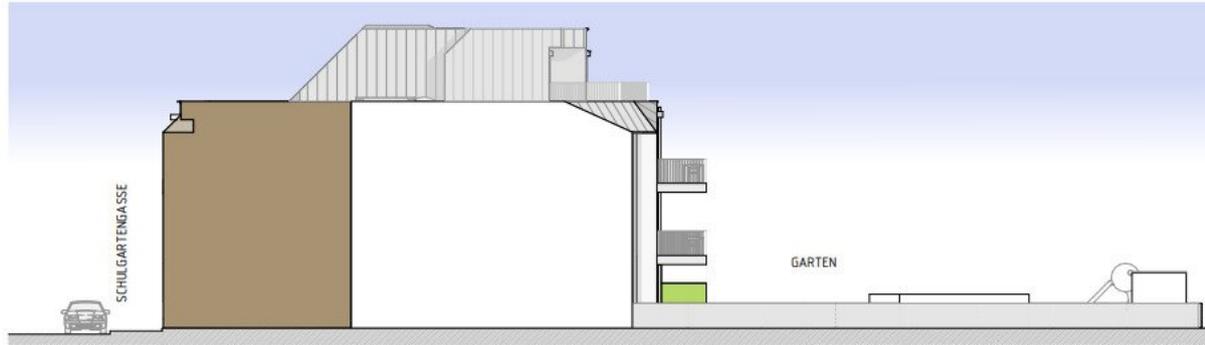


SCHAUBILD GARTEN

**WOHNHAUSANLAGE**

SCHULGARTENGASSE 20  
2700 WIENER NEUSTADT

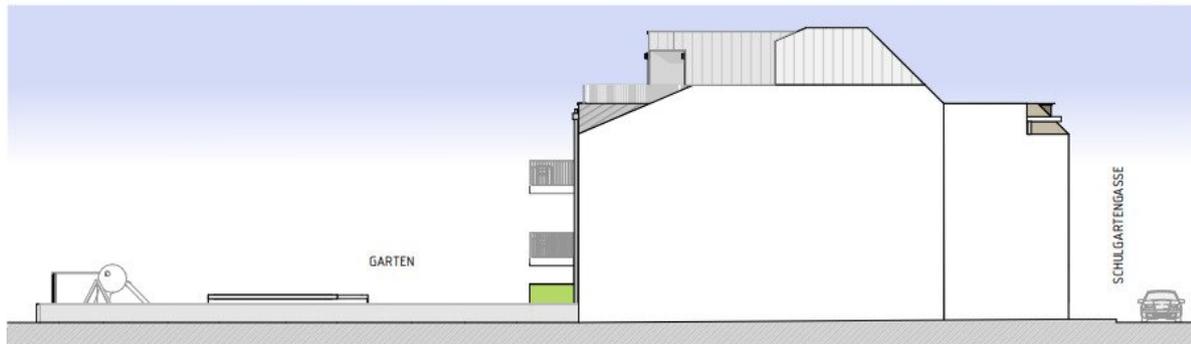
ANSICHTEN  
NORD



OST - SCHULGARTENGASSE



ANSICHTEN  
SÜD

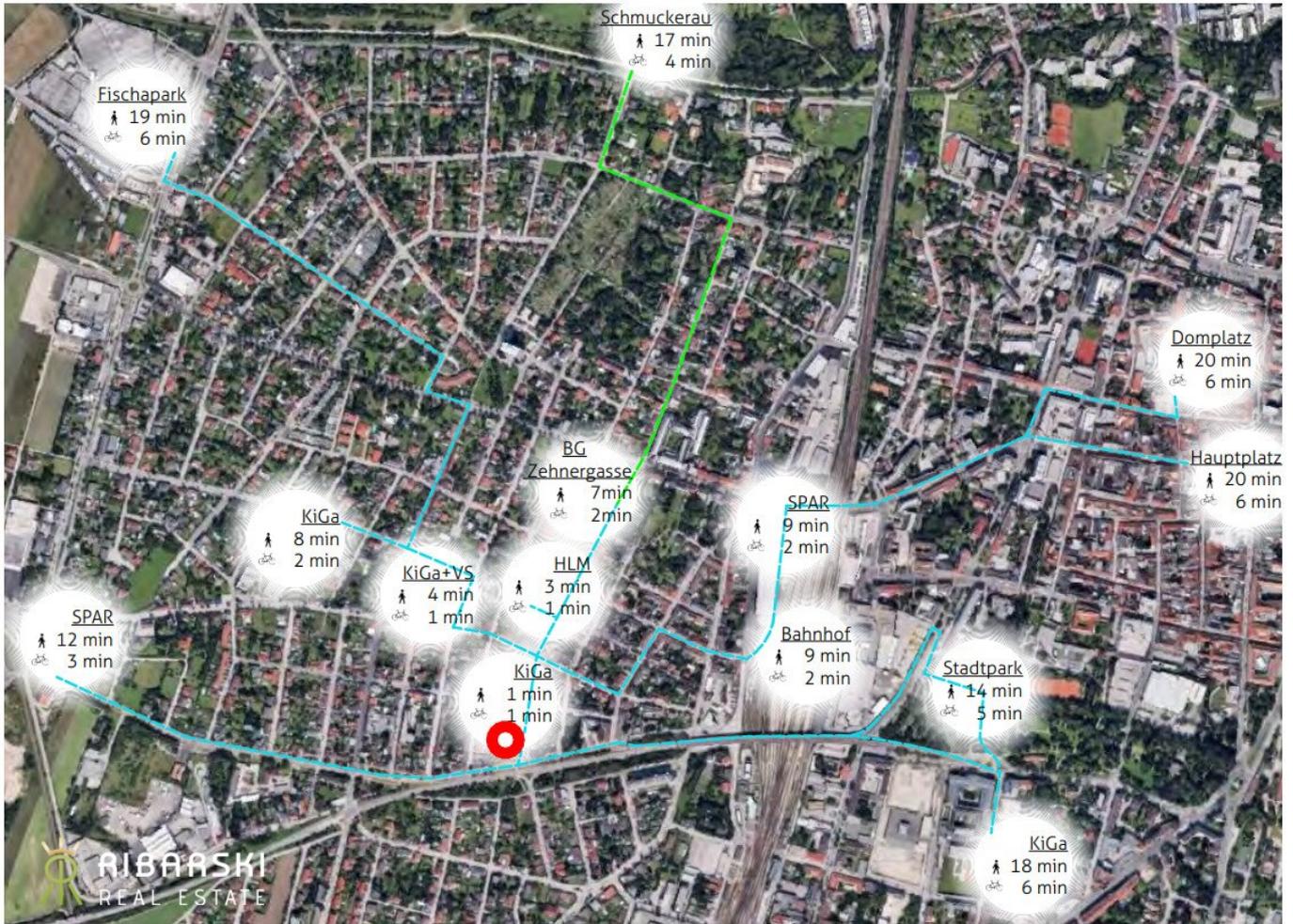


WEST - GARTEN









# Objektbeschreibung

## AM SCHULGARTEN – WOHNUNGEN FÜR ´S LEBEN

[Hier geht es zu allen verfügbaren Tops im Überblick: www.ribarskireal.estate](http://www.ribarskireal.estate)

„Nicht für die Schule, sondern für das Leben lernen wir.“ – oder doch umgekehrt?

Über unser Schulsystem kann man diskutieren, über die hervorragende Lage dieses Bauprojekts nicht.

Herzlich willkommen in der Schulgartengasse!

### **28 Wohneinheiten, von Profis geplant, begleitet, umgesetzt und vollendet.**

Die namhaften und in Wiener Neustadt gut bekannten Bauherren des Projekts haben beide den Bildungsweg bis zum Architekten vollendet und offensichtlich nicht nur für die Schule gelernt. Das Ergebnis: perfekt geschnittene Wohnungen in optimaler Ausrichtung. Auf professionelle Abwicklung, qualitativ hochwertige Bauweise und weit über 10 Jahre Erfahrung, können Sie sich verlassen.

Was erwartet Sie am Schulgarten?

Jede Wohnung verfügt über eine private Außenfläche: Großzügige Eigengärten im Erdgeschoß, Balkon/Loggia im Mittelgeschoß, Galerie mit Dachterrasse in der obersten Etage. Für jeden Geschmack ist etwas dabei. Haben Sie Gäste, Kinder oder möchten Sie einfach entspannen, eignet sich dazu der geschmackvoll angelegte Gemeinschaftsgarten, in welchem Sie aufgrund der westseitigen Lage die Abendsonne voll auskosten können.

### **Der aktuelle Stand:**

Baustart: März 2024

Die Wohneinheiten sind noch nicht begehbar, wir rechnen damit ungefähr im September 2024. Bei einem Termin vor Ort können wir gerne gemeinsam Ihr räumliches Vorstellungsvermögen testen.

### **Der Zeithorizont:**

Die Fertigstellung ist mit Ende 2025 zu erwarten.

### **Die Ausstattung:**

Echtholz-Eiche-Parkett geklebt in den Wohnräumen, Feinsteinzeug am Boden, keramische Platten an den Wänden in den Nassräumen, Fenster mit Mehrfach-Isolier-Verglasung, Sanitärausstattung von Laufen/Geberit, Armaturen und Zubehör von Grohe, Außenrollos elektr. zur Beschattung der Schlafräume inkludiert. Für nähere Details sende ich sehr gerne die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

## **Die Fakten:**

Die Wohnhausanlage wird mit einer eigenen und unabhängigen Pelletsheizung ausgestattet, was heutzutage ein großer Benefit ist, die Wohnräume werden mittels Fußbodenheizung beheizt, das Warmwasser wird über Übergabestation/Fernwärme erhitzt, die Wohnungen werden SCHLÜSSELFERTIG übergeben, der Kauf erfolgt PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER.

## **Das Projekt liegt perfekt:**

Das Zehner Viertel zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in Wiener Neustadt. Die Fußgängerzone durch die historische Altstadt liegt nur ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt. Es erwarten Sie zahlreiche Geschäfte und ausgezeichnete Kulinarik. Der Wiener Neustädter Hauptbahnhof ist in 9 Minuten zu Fuß erreichbar, die Autobahn A2 Richtung Wien, sowie die S4 Richtung Eisenstadt erreichen Sie in jeweils unter 5 Minuten mit dem Auto.

Das Bildungsangebot und die ärztliche Versorgung in Wiener Neustadt sind vorbildlich: In Gehdistanz zu der Liegenschaft befinden sich Kindergärten, Volksschulen und das Bundesgymnasium Zehnergasse. Neben der bekannten Fachhochschule Wiener Neustadt, einer HTL, einer Schule für Mode und Bekleidungstechnik und einer Militärakademie finden Sie am Rande der Innenstadt auch Niederösterreichs zweitgrößtes Einkaufszentrum, ein Landesklinikum und ein modernes Krebsforschungszentrum.

Die Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe sind vielseitig: Kinowelt, Hallenbad, Boulderhalle, Fitnesscenter, Eislaufplatz, Fußballverein, Baseballverein, Handballverein und vieles mehr. Die naheliegende Schmuckerau bietet Sportlern, Naturliebhabern und Hundebesitzern (Hundezone) Raum für Ausgleich und Erholung.

[Alle noch verfügbaren Einheiten im Überblick:](#)

[--> direkt einsehen auf: www.ribarskireal.estate](http://www.ribarskireal.estate)

Die Tops sind teilweise noch flexibel gestaltbar. Manche kleinere Tops können zu einer großen Einheit verbunden werden. Außerdem gibt es separate Abstellräume zu erwerben. Ein Tiefgaragenplatz kann für € 21.000,- erworben werden. Kontaktieren Sie uns für individuelle Lösungen!

[EG | Top 1 | 83,15m<sup>2</sup> | 3 Zimmer](#)

[EG | Top 2 | 68,13m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[EG | Top 3 | 57,51m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Top 2 und 3 können verbunden werden](#)

[EG | Top 4 | 93,00m<sup>2</sup> | 4 Zimmer](#)

[EG | Top 5 | 61,35m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[EG | Top 6 | 162,36m<sup>2</sup> | flexibel gestaltbar | Büro | Praxis | Wohnung](#)

[1.OG | Top 7 | 54,04m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[1.OG | Top 8 | 68,46m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[1.OG | Top 9 | 66,92m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[1.OG | Top 10 | 101,56m<sup>2</sup> | 3 Zimmer](#)

[1.OG | Top 11 | 57,61m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[1.OG | Top 12 | 57,40m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[1.OG | Top 13 | 57,11m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[1.OG | Top 15 | 100,23m<sup>2</sup> | 3 Zimmer](#)

[1.OG | Top 16 | 40,76m<sup>2</sup> | 1 Zimmer](#)

[1.OG | Top 17 | 61,10m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[2.OG | Top 19 | 68,46m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[2.OG | Top 20 | 66,84m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[2.OG | Top 22 | 57,62m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[2.OG | Top 25 | 63,30m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#)

[3.OG | Top 26 | 100,70m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | Top 25 und 26 können verbunden werden](#)

[3.OG | Top 27 | 40,88m<sup>2</sup> | 1 Zimmer](#)

### [3.OG | Top 28 | 61,64m² | 2 Zimmer](#)

110% KUNDENSERVICE - 0% PROVISION - Ich freue mich auf Ihre Anfrage und auf ein erstes, unverbindliches Gespräch.

Sehr gerne unterstützen wir Sie auch bei der Wahl der bestmöglichen Finanzierungslösung mit langjährigen und kompetenten Partnern an der Seite.

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen und guten immobilienbezogenen Humor genießen? --> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).

Die angebotene Wohnung bietet Ihnen Luxus auf 2 Ebenen. Mit insgesamt zwei Loggien und einer großen Dachterrasse bleiben keine Wünsche offen. Über eine Treppe gelangen Sie zum Dachausstieg der Galerie, wo Sie Ihren westseitigen Dachterrassentraum vorfinden. Die beiden Dachräume mit einer Gesamtgröße von ca. 47m<sup>2</sup> eignen sich hervorragend als Yogaraum, Fitnessraum, Atelier, Büro, Hobbyraum oder Ruheraum (angeführt als Bürofläche und ein halbes Zimmer im Exposé). Kontaktieren Sie uns für nähere Details.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <700m  
Apotheke <625m  
Klinik <8.200m  
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