

## **Provisionsfreie 2-Zimmer Gartenwohnung in zentraler Lage in Wiener Neustadt**



**Objektnummer: 5660/7331**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,22 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Berger**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

T +43 1 9978064  
H +43 676 963 55 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

## Stiege 2, Top 18 3-Zimmer-Wohnung

2. OBERGESCHOSS

AR	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,22 m <sup>2</sup>
Gang	5,39 m <sup>2</sup>
VR	4,48 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,27 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche, gesamt</b>	<b>72,98 m<sup>2</sup></b>
Balkon	3,23 m <sup>2</sup>
KA Top 2/18	3,22 m <sup>2</sup>
Loggia	5,30 m <sup>2</sup>

Raumhöhe = 2,5m, außer im Bereich abgehängter Decken.  
KA = Kellerabteil  
ER = Einlagerungsraum (auf gleichem Geschoß wie Wohnung).

Unverfändliche Plankopie.  
Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

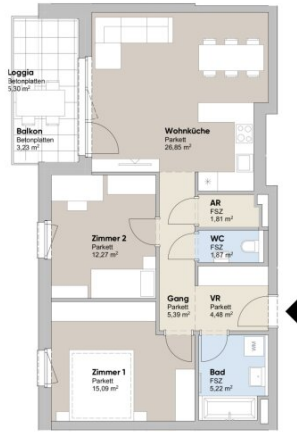
Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenbekante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

Kollonitschgasse 5  
Projektentwicklung GmbH  
Reinbahnstraße 2  
A-3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH



### 2. Obergeschoß



VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
■	Aufenthaltsraum
■	Nebenraum
■	Sanitärraum
■	Garten
■	Terrasse/Loggia
□	abgehängte Decke (RH min. 2.3m)

## Objektbeschreibung

KOLL.home – Zeitgemäßes Wohnen im Herzen von Wiener Neustadt

Das bezugsfertige und provisionsfreie Wohnbauprojekt KOLL.home steht für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur im Bahnhofsviertel von Wiener Neustadt. Die stilvollen Eigentumswohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und privaten Freiflächen.

Dank der erstklassigen Lage profitieren die zukünftigen Bewohner von kurzen Wegen: Der Bahnhof ist in nur drei Minuten fußläufig erreichbar, während die Innenstadt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt. So vereint das Projekt urbanes Wohnen mit optimaler Infrastruktur.

Das Projekt bietet 67 freifinanzierte Neubauwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 40 und 100 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während private Freiflächen wie Gärten, Loggien, Balkone oder Terrassen zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

**Jetzt einziehen – das Projekt ist bezugsfertig!**

**Die hier angebotene Top 2 | 18 befindet sich im 2. OG, hat 3x Zimmer misst ca. 72,98m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 3,23m<sup>2</sup> Balkon | ca. 5,30m<sup>2</sup> Loggia.**

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 374.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | Kaufpreis netto für Anleger auf Anfrage**

**- Highlights -**

- Provisionsfrei!

- 67 moderne Wohnungen mit gut durchdachten Grundrissen

- Tiefgarage mit 63 Stellplätzen & 4 Außenstellplätze (Tiefgaragenplatz für € 18.000 verpflichtend zu erwerben)

- Jeweils 2 Fahrradabstellplätze pro Einheit (im EG oder in der TG)

- Gemeinschaftsraum und begrünter Gartenbereich

- Spielplatz für Kinder

- Abstellräume für Fahrräder & Kinderwägen

- Carsharing-Station mit 2 E-Autos direkt am Gelände

### **- Ausstattungen -**

- Edles Feinsteinzeug in den Nassräumen

- Hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen & Badewannen

- Fußbodenheizung mit Fernwärme

- Offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Garten

- Hohe Räume (ca. 2,50 m) für ein großzügiges Wohngefühl

- Elegante, weiße Innentüren mit Holzzargen

- Dreifachverglaste Alu-Kunststoff-Fenster, teilweise bodentief

- Elektrischer Sonnenschutz mit Funksteuerung

- Echtholz-Parkettböden in allen Wohnräumen

- Vorbereitung für A1 und Magenta Anschlüsse

- Wohnungseingangstüren mit WK-III-Sicherheitsstandard

Energieeffizienz:

- Stiege 1: HWB 31,7 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE 0,75 (Klasse A)

- Stiege 2: HWB 21,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE 0,72 (Klasse A)

### **Optimale Infrastruktur inmitten der Stadt**

Das Projekt befindet sich im Herzen von Wiener Neustadt in unmittelbarer Umgebung zum



Bahnhof sowie zum Stadtpark.

Mit rund 45.000 Einwohnern zählt Wiener Neustadt zu den beliebtesten Wohnorten Niederösterreichs. Einst als Industriestadt bekannt, hat sich die Region zu einem modernen Zentrum für Bildung, Wirtschaft und Innovation entwickelt. Die Stadt ist Standort der größten Fachhochschule Österreichs und bietet mit Einrichtungen wie MedAustron, dem Technologie- und Forschungszentrum (TFZ) sowie dem Business-Park Civitas Nova zukunftsorientierte Arbeits- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Wiener Neustadt ist nicht nur beliebte Wohngegend, sondern auch aufgrund Lage und zahlreicher Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bei Touristen beliebt. Über 1.000 Betten stehen sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand zur Verfügung. Neben hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten und einer lebendigen Gastronomieszene punktet Wiener Neustadt auch mit einem großen Freizeitangebot: Zahlreiche Parks, Sportanlagen sowie nahegelegene Erholungsgebiete laden zum Verweilen ein. Ob Golf, Wandern, Skifahren oder Wellness – von hier aus sind Sie schnell in Ihrem persönlichen Freizeitparadies.

Sämtliche Informationen und weitere verfügbare Einheiten finden Sie auf unserer Projektwebsite.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen werden nur mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, E-Mail, Mobilnummer) beantwortet.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap