

## **Stadtnah investieren: Moderne Immobilienkonzepte im ländlichen Umfeld**



**Objektnummer: 53875**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kollonitschgasse                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 75,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,47 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 347.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 169,29 €                         |
| USt.:                         | 16,93 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH



**FRÜHLINGS-  
AKTION**

Jetzt  
Vertragserrichtungs-  
kosten sparen!













1. Obergeschoss



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

## KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

### Stiege 2, Top 10 3-Zimmer-Wohnung

#### 1. OBERGESCHOSS

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| AR                            | 2,17 m²         |
| Bad                           | 5,64 m²         |
| Gang                          | 5,70 m²         |
| VR                            | 3,83 m²         |
| WC                            | 1,86 m²         |
| Wohnküche                     | 30,48 m²        |
| Zimmer 1                      | 13,91 m²        |
| Zimmer 2                      | 12,11 m²        |
| <b>Wohnnutzfläche, gesamt</b> | <b>75,70 m²</b> |
| Balkon                        | 13,97 m²        |
| KA Top 2/10                   | 3,53 m²         |
| Loggia                        | 2,47 m²         |

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

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

Alle Flächen sind ca.-Angaben.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.  
Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich. Bauliche 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  
Rendbahnstraße 2  
A-3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER



EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



EHL Wohnen GmbH  
+43 1 512 76 90 - 460  
kollonitschgasse5@ehlwohnen.at  
www.kollonitschgasse5.at

DATUM:

19.0



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

**FRÜHLINGSAKTION** - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen!\* - **Besuchen Sie uns am Open House am 21.05.2024 von 16:00-18:00 Uhr in der Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt. Wir freuen uns auf Sie!**

### **KOLL.home – Einzigartiger Neubau im charmanten Wiener Neustadt**

Das Wohnbauprojekt KOLL.home im Wiener Neustädter Zentrum bringt Schwung ins Bahnhofsviertel. Die künftigen Bewohner dürfen sich auf hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen. Zusätzlich punktet das Projekt durch die attraktive Lage: der Bahnhof ist fußläufig in nur drei Minuten erreichbar, gleichzeitig ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt.

### **Schlau investieren**

Die Vorsorgewohnungen im Projekt KOLL.home stehen für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur in Wiener Neustadt. Die repräsentativen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen von rund 40 bis 100 m<sup>2</sup> gestalten sich durchdacht und freundlich hell. Hier gibt es viel Platz für schönes Wohnen.

### **Das Projekt**

- 67 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 63 Tiefgaragenplätze und 4 Stellplätze im Freien
- 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung (TG bzw. EG)
- Carsharing Standort mit 2 E-PKW am Gelände
- Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten

- Spiel-Bereich im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze
- Parteienkeller für jede Wohnung
- Die Wohnungen
- Durchdachte Grundrisse
- 2 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 40 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon

### **Die Ausstattung**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodennahe Duschen
- offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten



- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Anschluss-Möglichkeit für A1 und Magenta vorbereitet
- Wohnungseingangstüren WK III

## Energieausweis

Daten gem. Energieausweis vom 10.06.2021

- Stiege 1: HWB: 31,7 kWh/m²a ; Klasse: B | fGEE: 0,75 ; Klasse: A
- Stiege 2: HWB: 21,1 kWh/m²a ; Klasse: B | fGEE: 0,72 ; Klasse: A

Die Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 224.000,- bis EUR 444.000,- netto zzgl. 20% USt.

Ein Garagenplatz ist verpflichtend zu jeder Wohnung um € 16.500,- netto zzgl. 20% Ust. anzukaufen.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 11,25 bis EUR 13,75 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

## **Fertigstellung: bereits erfolgt**

**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.**

Nähere Informationen finden Sie auch auf der Projekthomepage unter [kollonitschgasse5.at](https://kollonitschgasse5.at).

©NOE Immobilien Development GmbH, Ludwig Schedl

**\*FRÜHLINGSAKTION - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen!\* -**

**Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten! Der Bauträger übernimmt für Sie – für kurze Zeit – die anfallenden Kosten für die Errichtung Ihres Kaufvertrages samt Treuhandchaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.). Diese Aktion ist gültig für alle bis spätestens 31.05.2024 zum Projekt „KOLL.home“ einlangenden Kaufangebote, die verbindlich angenommen werden. Es besteht kein Anspruch auf jegliche andere Vergütung in Bar und die Kostenübernahme kann auch nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Alle Wohnungskäufer:innen, die bis zum 31. Mai 2024 eine bezugsfertige Wohnung in dem modernen und attraktiven Neubauprojekt „KOLL.home“ erwerben, profitieren somit mehrfach: Im Rahmen des neu beschlossenen Wohnbaupakets der Bundesregierung entfällt – unter bestimmten Voraussetzungen – zusätzlich die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung), die beim Kauf einer Wohnung seitens der Eigentümer:innen zu tragen wäre (1,1% des Kaufpreises zzgl. USt.) sowie die allfällige Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 1,2% der einzutragenden Summe. Nachdem die Wohnungen provisionsfrei erworben werden, ist lediglich die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% seitens Käufer:innen zu tragen. Die Ersparnis liegt bei Erfüllung der Voraussetzungen somit bei bis zu 6,5% des Kaufpreises!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**



Mitglied des  
immobilienring.at



Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <750m  
Universität <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

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.