

Wunderschöner Neubau im charmanten Wr. Neustadt.



Objektnummer: 52860

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kollonitschgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	151,76 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH



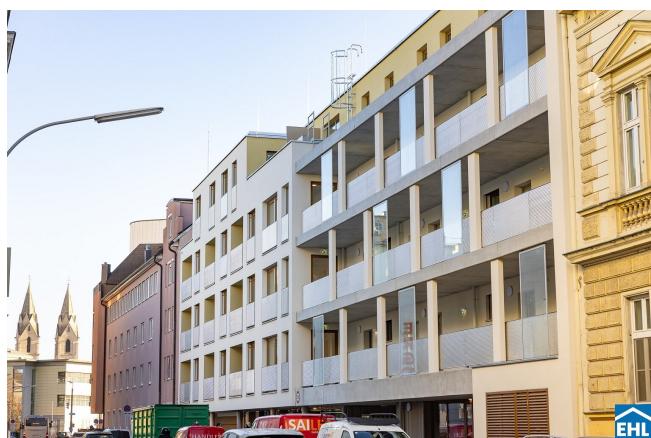
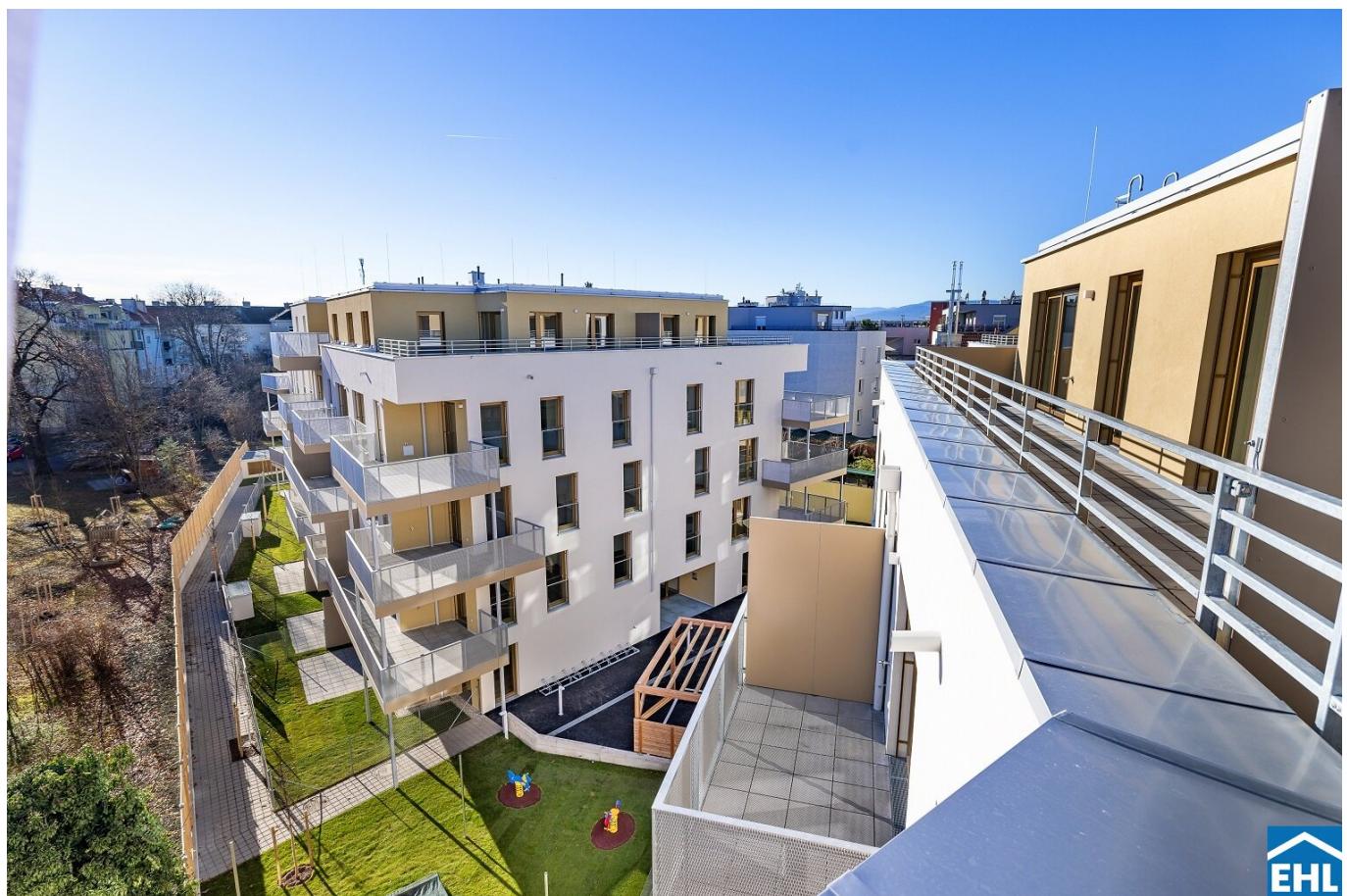
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

# KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

## Stiege 1, Top 32

DACHGESCHOSS

3-Zimmer-Wohnung

AR	2,33 m <sup>2</sup>
Bad	5,67 m <sup>2</sup>
Gang	4,83 m <sup>2</sup>
VR	4,27 m <sup>2</sup>
WC	1,78 m <sup>2</sup>
Wohnküche	28,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,14 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche, gesamt</b>	<b>76,26 m<sup>2</sup></b>

KA Top 1/32	2,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,43 m <sup>2</sup>

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

Unerlässliche Einblicke:  
Änderungen während der Bauausführung infolge Behördeneinflüssen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen- und Höhenangaben der Wände entsprechen den Rohbaumaßen.  
Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Grundriss-Bereich sind innerhalb Bauzulicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturnähe erforderlich!

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



Übersichtsplan DG



Dachgeschoß

VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
	Aufenthaltsraum
	Nebenraum
	Sanitärraum
	Garten
	Terrasse/Loggia
	abgehängte Decke (RH min. 2,3m)

0 5 m



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

EIN PROJEKT DER

**noe immobilien development gmbh**

EXKLUSIVVERTRIEB DURCH

**EHL** EHL Wohnen GmbH

43 1 510 79 99  
kollonitschgasse5@...  
www.kollonitschgasse5.at

DATUM:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

KOLL.home – Einzigartiger Neubau im charmanten Wiener Neustadt

Das Wohnbauprojekt KOLL.home im Wiener Neustädter Zentrum bringt Schwung ins Bahnhofsviertel. Die künftigen Eigentümer 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.

Die Eigentumswohnungen im Projekt KOLL.home stehen für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur in Wiener Neustadt! Die repräsentativen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen 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 Außensonnenenschutz
- 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/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

Die Lage:

Rund 45.000 Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität, die Wiener Neustadt zu bieten hat. Tendenz steigend. Einst als „graue Industriestadt“ bekannt, ließen gezielte Investitionen in die verschiedensten Bereiche die „Europastadt“ zu einem modernen Mittelpunkt für Wohnen im südlichen Niederösterreich werden. Wiener Neustadt ist sowohl die größte Schulstadt als auch die zweitgrößte Einkaufsstadt Niederösterreichs. Zudem Verwaltungsmittelpunkt sowie Verkehrskontenpunkt (Eisenbahnen, Autobahnen & Schnellstraßen). Das RIZ (Regionales Innovationszentrum), das TFZ (Technologie- und Forschungszentrum), das „MedAustron“ (Ambulatorium) und Österreichs größte Fachhochschule tragen ebenso wie der Business-Park CIVITAS NOVA und die Veranstaltungshalle ARENA NOVA zur Attraktivität der Bezirkshauptstadt bei.

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. Das breit gefächerte



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Gastronomie, Sport sowie Kulturangebot, zahlreiche Parks und die nahe gelegenen Ausflugsziele sind zu Fuß, mit dem Rad, mit öffentlichen Verkehrsmittel oder auch mit dem Auto schnell und unkompliziert erreichbar. Ob in die Therme, zum Golfen, zum Wandern oder zum Skifahren – von Ihrer neuen Wohnung aus sind Sie in kurzer Zeit in Ihrem individuellen Freizeitparadies.

Fertigstellung: soeben erfolgt

Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Garagenplatz ist verpflichtend zu jeder Wohnung um € 18.000,- anzukaufen.

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

©NOE Immobilien Development GmbH, Ludwig Schedl

Die Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

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 <150m  
Apotheke <325m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <925m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <550m  
Höhere Schule <750m  
Universität <2.950m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.550m

#### **Sonstige**

Bank <100m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Geldautomat <100m

Post <275m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.625m

Bahnhof <325m

Flughafen <2.300m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN