# Sichern Sie sich den zweiten KFZ-Stellplatz jetzt mit 50 % Preisvorteil.



Objektnummer: 68094

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Ackergasse
Art: Wohnung
Land: Österreich

PLZ/Ort: 2700 Wiener Neustadt

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:68,94 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 29,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,66 Kaufpreis: 265.263,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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











































# **Objektbeschreibung**

#### BELLA VITA - modernes und einladendes Zuhause in Wiener Neustadt

#### Erwerb direkt vom Bauträger!

In Wiener Neustadt erwartet Sie ein modernes und einladendes Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Projekt umfasst insgesamt vier Baukörper, die harmonisch in die grüne Umgebung eingebettet sind. Mit einem durchdachten Grünraumkonzept wird eine naturnahe Atmosphäre geschaffen, die Ruhe und Erholung ermöglicht.

### SCHREIBEN SIE UNS NOCH HEUTE UND SICHERN SIE SICH IHREN GANZ PERSÖNLICHEN TERMIN MIT DEM BAUTRÄGER VOR ORT!

Sämtliche Wohnungen beeindrucken nicht nur durch ihre durchdachten Grundrisse, sondern auch durch ihre sehr hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Die attraktive Grundrissgestaltung bietet großzügige Wohnbereiche und gemütliche Schlafzimmer. Zudem wurden Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen integriert, welche zusätzlichen Freiraum bieten und den Genuss der umliegenden Grünflächen ermöglichen.

Das Wohnprojekt befindet sich in einer ruhigen Lage, abseits des städtischen Trubels und dennoch ist die infrastrukturelle Anbindung optimal, welche kurze Wege sowie eine rasche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.

Erleben sie eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort, Naturverbundenheit und einer idealen Lage.

Egal, ob sie eine Vorsorgewohnung als langfristige Investition oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung suchen, hier finden sie die passende Möglichkeit.

#### **Das Projekt**

- 49 Wohnungen
- 47-111 m² Wohnfläche



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

- 75 Tiefgaragenstellplätze
- 2-4 Zimmer
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgarten
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 08.04.2035
  - HWB ab 28,8 kWh/m²a
  - fGEE ab 0,64

#### Die Ausstattung

Die insgesamt 49 Wohneinheiten werden schlüsselfertig übergeben und bieten ausreichend Platz für Ihre persönliche Entfaltung. Hochwertige Materialien und zeitgemäßes Design schaffen ein Ambiente, das den modernen Ansprüchen an Komfort und Ästhetik gerecht wird.

- Energiesparende Fußbodenheizung
- großflächige Fenster mit 3-fach Wärmeschutzglas



- Hebe-Schiebetüren
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Großformatige Fliesen in Bädern und Nassräumen
- · Echtholzparket im Wohn- und Schlafraum
- Photovoltaikanlage am Dach zur nachhaltigen Energiegewinnung

Entdecken Sie Ihr perfektes Zuhause in Wiener Neustadt!

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 243.513,- bis EUR 439.785,- netto zzgl. 20% USt.

#### Zu erwartender Mietertrag

bei 2 Zimmer Wohnungen: von ca. EUR 10,75 bis EUR 11,50 netto/m<sup>2</sup>

bei 3 Zimmer Wohnungen: von ca. EUR 10,75 bis EUR 12,50 netto/m<sup>2</sup>

#### Provisionsfrei für den Käufer!

**Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2025** 

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.



Einen detaillierteren Überblick finden sie auf der Projekthomepage unter <a href="https://bellavita.herogroup.at/">https://bellavita.herogroup.at/</a> sowie auf der EHL-Seite unter <a href="ehl.at/bellavita">ehl.at/bellavita</a>.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterwohnungen!

# Stellplatz Aktion: Beim Erwerb von zwei KFZ-Stellplätzen erhalten Sie den zweiten Stellplatz zum halben Preis!

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 <3.500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <2.750m Universität <1.250m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <750m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <4.250m Bahnhof <500m Flughafen <1.500m



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

