

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



**Objektnummer: 68032**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ackergasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 62,14 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 252.213,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 108,00 €                         |
| USt.:                         | 10,80 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



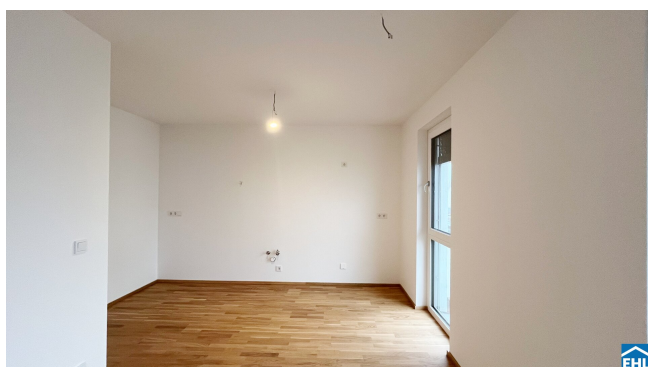
**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1



Mitglied des  
immobilienring.at



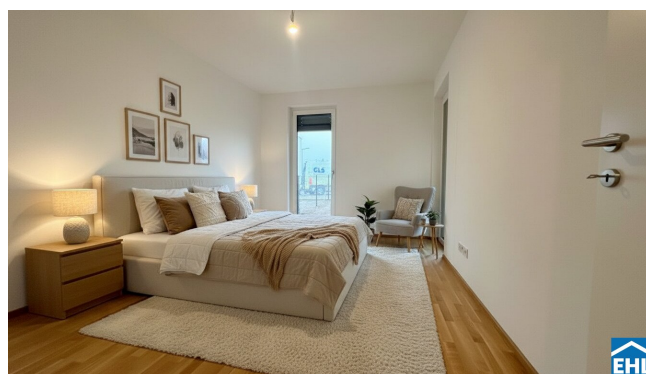




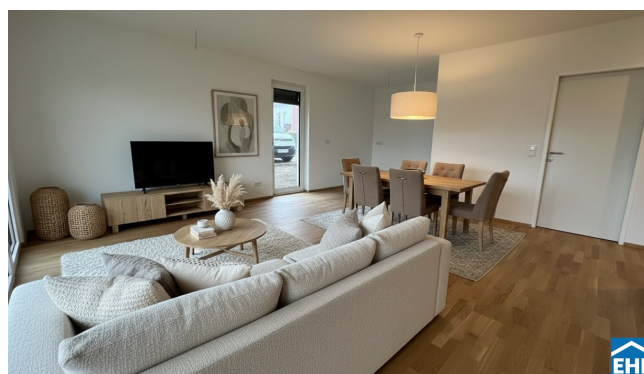






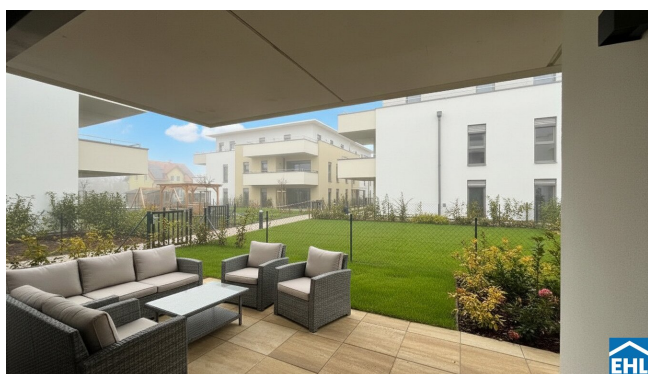
















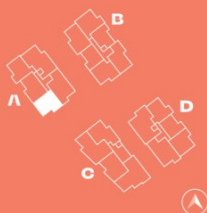


## Top A 8

BAUTEIL A | 1.OG

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Wohnfläche      | 62,14 m <sup>2</sup> |
| Loggia          | 6,65 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse/Balkon | 7,15 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil    | 3,86 m <sup>2</sup>  |

ACKERGASSE 14 | 2700 WIENER NEUSTADT  
bella.vita.herogroup.at



Vermarktung durch



WINEGG  
MAKLER

Ein Projekt der  
**hero**  
group

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung inkl. Küche ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Planmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet – es sind Naturmaße zu nehmen.



**BellaVita**  
WIENER NEUSTADT



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche





- 75 Tiefgaragenstellplätze
- 2-4 Zimmer
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgarten
- Kinderspielplatz
- Energieausweis gültig bis 08.04.2035
  - HWB ab 28,8 kWh/m<sup>2</sup>a
  - 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!**

**Bereits fertiggestellt.**

**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 <https://bellavita.herogroup.at/> sowie auf der EHL-Seite unter <ehl.at/bellavita>.

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



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.