# Drei - Zimmer Neubauwohnung mit sonniger Dachterrasse in zentraler Lage.

Hausansicht

**Objektnummer: 5660/6301**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2700 Wiener Neustadt |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 66,32 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 0,84 m² |
| **Kaufpreis:** | 310.800,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

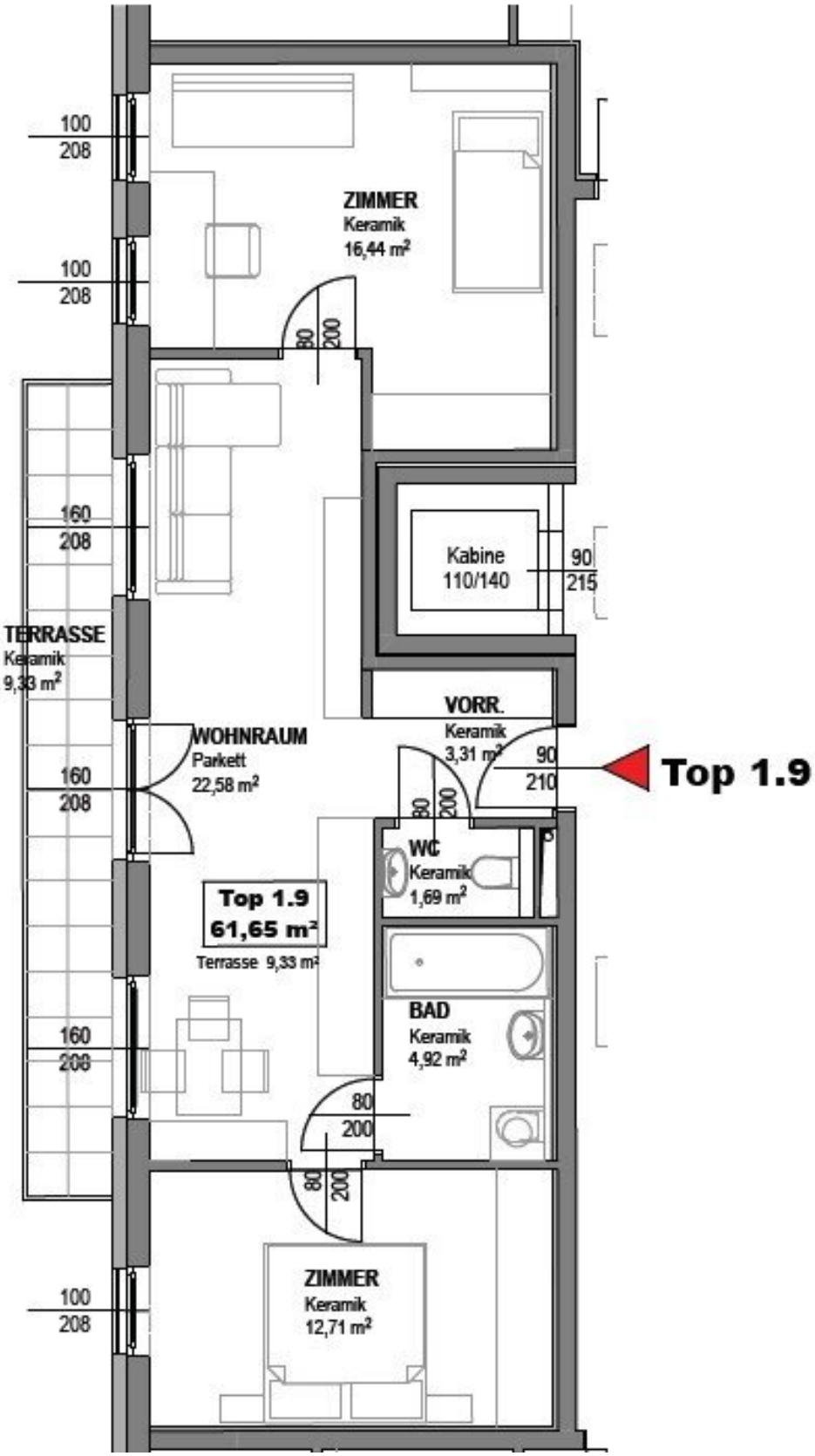
**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

BERO
IMMOBILIEN

BERO




BERO
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Wiener Neustadt, wo dieses exklusives Neubauprojekt mit gesamt 16 Wohneinheiten auf Sie als neue EigentümerInnen wartet.**

Hier erleben Sie das Beste aus Stadt und Land und profitieren von einer idealen Lage, die Ihnen ein komfortables und vielfältiges Lebensumfeld bietet. Diese Stadt verbindet Geschichte, Moderne und Natur auf eine einzigartige Weise.

**Projektbeschreibung:**

Dieses neu und hochwertig errichtete Wohnhausprojekt besteht aus 2 separaten Baukörpern. Unterteilt in Stiege 1 und 2, mit verschieden großen Wohnflächen, wie auch unterschiedlichen Freiflächen und Ausstattungen versehen, um den persönlichen Wünschen der neuen Bewohner gerecht zu werden und Wohnträume wahr werden zu lassen.

**Stiege 1** zeichnet sich durch Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen aus, die ideal und großzügig für Familien ausgerichtet und gestaltet sind. Im Erdgeschoss mit verschieden großen Gärten ausgestattet, die gerade in der warmen Jahreszeit dazu einladen die Tage, wie auch die Abende im Freien zu verbringen und mit der Familie die gemeinsamen Stunden in der Natur zu genießen.

**In Stiege 2** finden Sie ausschließlich 2 Zimmerwohnungen vor. Diese eignen sich hervorragend für Studierende, Singles, Paare oder einfach für Menschen, die gerne kompakter wohnen und mit großzügigen Freiflächen ausgestattet leben möchten.

**Flächenaufstellung Top 1.9**

- Wohnnutzfläche ca. 61,65 m²
- Wohnbereich mit Küche ca. 22,58 m²
- Badezimmer mit WM Anschluss ca. 4,92 m²
- 1. Schlafzimmer : ca. 16,44 m²
- 2. Schlafzimmer : ca. 12,71 m²

- Getrennte Toilette ca. 1,69
- Vorraum ca. 3,31 m²
- Terrasse ca. 9,33 m²

**Grundriss Top 1.9:**

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum mit Garderobenbereich und separater Toilette mit Waschbecken. Weiters gelangt man in den Wohn-/ Essbereich mit Küchenzeile und Zugang auf die Terrasse, welcher aufgrund der Vielzahl an Glaselementen für ein angenehmes und sonniges Wohnklima sorgt. Linkerhand befindet sich das geräumige Master Bedroom sowie das Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und zusätzlichem WC oder WM - Anschluss. Zu guter Letzt folgt rechterhand das zusätzliche und äußerst gut geschnittene zusätzliche Schlafzimmer oder Büro. Strapazierfähige Bodenbeläge wie Fliesen und Parkettböden in den Wohnräumen sind geschmackvoll aufeinander abgestimmt und sorgen für ein harmonisches Wohnambiente.

**Ausstattungsdetails:**

- Energieversorgung kombiniert mit modernen PV - Anlage

- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung

- Massive Bauweise mit Stahlbeton bzw. Ziegelwänden

- Auswahl an Parkett und Fliesenbeläge laut Bemusterung

- Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden

- Frostsicherer & selbst entleerender Wasseranschluss (EG & DG Terrassen)

- Allgemeiner Müllraum, Fahrrad und Kinderwagenraum

- Jeder Wohnung ist ein zusätzliches Einlagerungsabteil zugeordnet

- Fenster 3 - fach Isolierverglasung, Dachfenster Velox 2 - fach Verglasung

- Schlüsselfertige Ausführung mit individueller Gestaltungsfreiheit

- 16 zugeordnete PKW-Stellplätze im Außenbereich

**PKW - Stellplätze auf Wunsch:**

Überdachte Garagenplätze: **13.800 €**

Freistehende Parkplätze: **8.900 €**

**Lage & Infrastruktur:**

Der Standort selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur und ein breit gefächertes Angebot an Freizeitaktivitäten für Natur- und Sportbegeisterte. Wiener Neustadt ist von Natur, diversen Gewässern und herrlichen Seen umgeben. Weitere Vorzüge bieten sich im nahegelegenem „Fischapark Shopping-Center“ mit einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie einladenden Restaurants und Bars. Die hervorragende Lage zeichnet sich besonders durch die schnelle Erreichbarkeit an das öffentliche Verkehrsnetz und den zahlreichen Vorteilen eines belebten Stadtlebens aus. In nur 3 Minuten gelangen Sie mit dem Auto zum Bahnhof Wiener Neustadt, von wo aus Sie mit dem „Railjet“ in nicht einmal 25 min. bequem den Hauptbahnhof in Wien erreichen.

In diesem hochwertig ausgestatteten Wohnprojekt wurde auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche aller zukünftigen Bewohner geachtet. Wir freuen uns schon darauf Ihnen diese attraktive und nachhaltig errichtete Wohnhausanlage präsentieren zu dürfen.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin - Lassen Sie sich bei einem persönlichen Gespräch umfangreich und professionell beraten.**

**Vermerk:** Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von

behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässen, 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap