

Gut investiert sein in MARO Living – Vorsorgen in Neudörfl!



Objektnummer: 64968

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötschinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörfel
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHAMMER; MSc

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

T +4315127690 DW 411
H +43664 83 73 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







MARO Living Neudörfel



TOP 1.10

1. Obergeschoss

PREIS AUF ANFRAGE

Wohnnutzfläche	46,05 m ²
Wohnküche	26,18 m ²
Zimmer 1	12,18 m ²
Bad	4,39 m ²
Vorraum	3,30 m ²
Balkon	7,96 m ²
Kellerabteil	1,97 m ²



MARO
Development

MARO Development GmbH
Blätterstraße 272
2722 Weikersdorf am Steinfelde
www.maro-dev.at

Anmerkung:
Unverbindliche Illustration
Änderungen vorbehalten
Möblierung beispielhaft



Objektbeschreibung

Vorsorgen in Neudörf!l

Diese Wohnanlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten bietet Ihnen die perfekte Lage am Rande von Neudörf!l, umgeben von grünen Feldern und Wäldern. Gleichzeitig sind Sie nur einen Steinwurf von Wiener Neustadt entfernt und erreichen Wien in nur 30 Autominuten. Hier erwartet Sie eine zukunftsichere Eigentums- oder Anlageinvestition.

Das Projekt

Die Wohneinheiten von MARO Living Neudörf!l sind durchdacht und bieten Ihnen erstklassigen Komfort. Jede Wohnung verfügt über einen Autoabstellplatz und großzügige Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten. Die sonnige Ausrichtung, weite Grünflächen und ein modernes, helles Design machen diese charmanten Wohnungen zu einem Ort des Wohlfühlens.

- 24 Wohneinheiten
- 46 – 84 m² Wohnfläche
- 2 – 4 Zimmer
- 32 Tiefgaragenplätze
- 4 Besucherparkplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum

Die Wohnungen bestechen durch ihre gelungene Balance aus kompaktem Design und hoher Alltagstauglichkeit. Mit bestens durchdachten Grundrissen und optimaler Raumaufteilung bieten die Wohneinheiten kompromisslosen Komfort und einen unkomplizierten, klaren Stil. Die Wohnungen im Erdgeschoss verwöhnen Sie mit Terrassen und Eigengärten, während die Wohnungen im ersten Stockwerk großzügige Balkone bieten. Die Penthousewohnungen sind der luxuriöse Höhepunkt des Neubaus und bieten zwischen 63 m² und 84 m² offen gestalteten

Wohnraum sowie beeindruckende 30 m² große Terrassen. Hier erwarten Sie atemberaubende Panoramablicke und eine helle Atmosphäre mit Wohlfühlfaktor. Die großzügig gestalteten Räume lassen Raum für Ihre individuellen Wohnträume.

Die Ausstattung

Die Wohnungen zeichnen sich durch lichtdurchflutete Räume aus, die dank großzügiger Fensterflächen eine harmonische Atmosphäre schaffen. Höchste Qualität ist Standard bei der Ausstattung der Wohnungstypen. Dazu gehören unter anderem 3-fach isolierverglaste Fenster mit elektrischen Rollos, Fußbodenheizung und eine Raumhöhen von 2,70 m. Eine umweltfreundliche Temperierung mittels Luftwärmepumpe sorgt in allen Wohneinheiten für angenehme Kühle an heißen Sommertagen. Zusätzlich bieten Sicherheitstüren und eine Videogegensprechanlage ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit.

- 3-fach verglaste Kunststoff- Aluminiumfenster mit außenliegender Aluminiumdeckschale
- Fußbodenheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Videogegensprechanlage

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 158.769,- bis EUR 312.169,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 9,50 bis EUR 11,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: Q2/2024

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <3.250m
Höhere Schule <4.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <3.250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <5.500m

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.