

Erstbezug in Wiener Neustadt: Gartenwohnung in Bahnhofs- und Zentrumsnähe



IMG_6565

Objektnummer: 141/79504
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,31 m ²
Heizwärmebedarf:	A 21,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	371.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



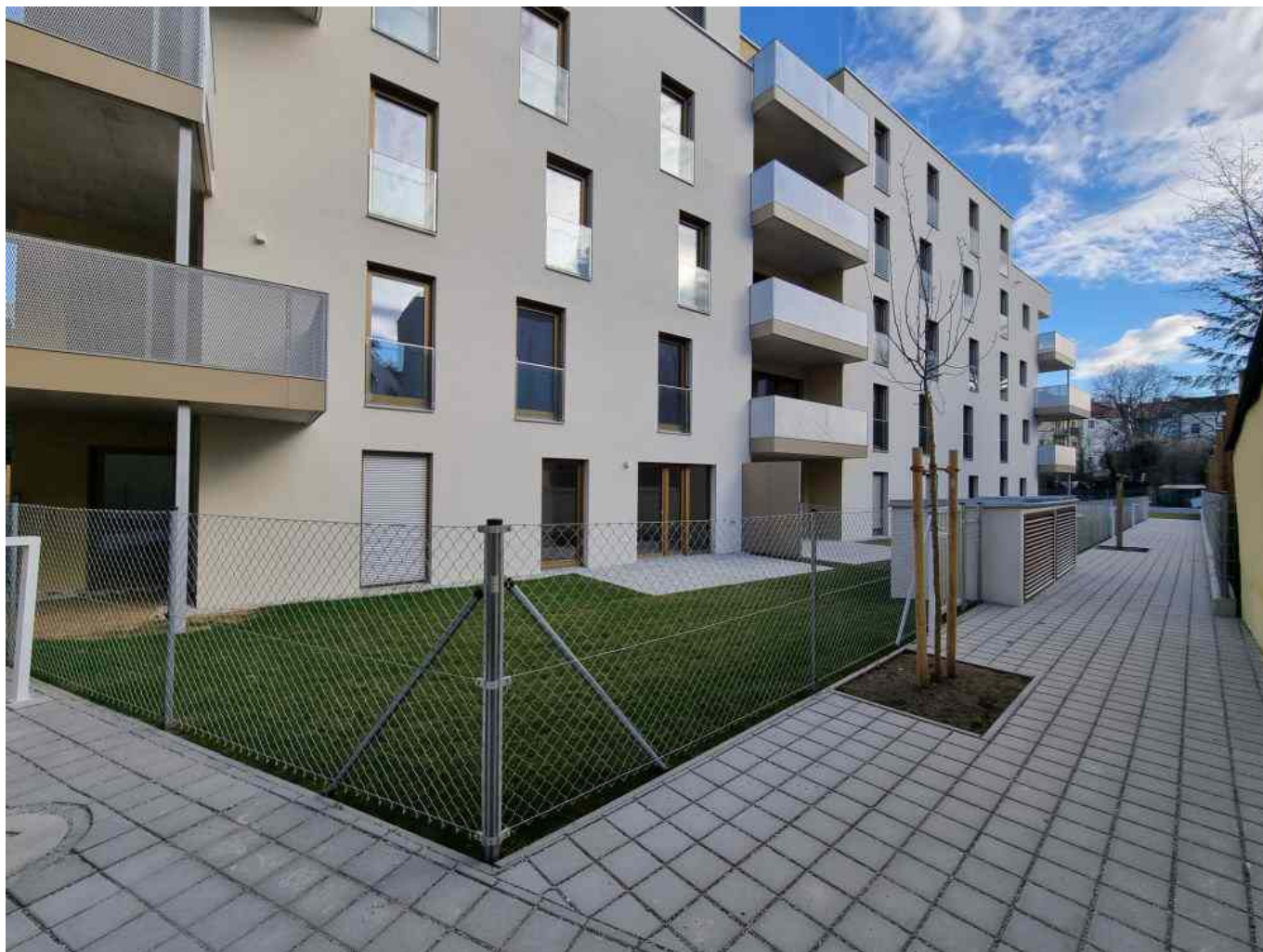
Martina Zoldos

Rustler Immobilien treuhand

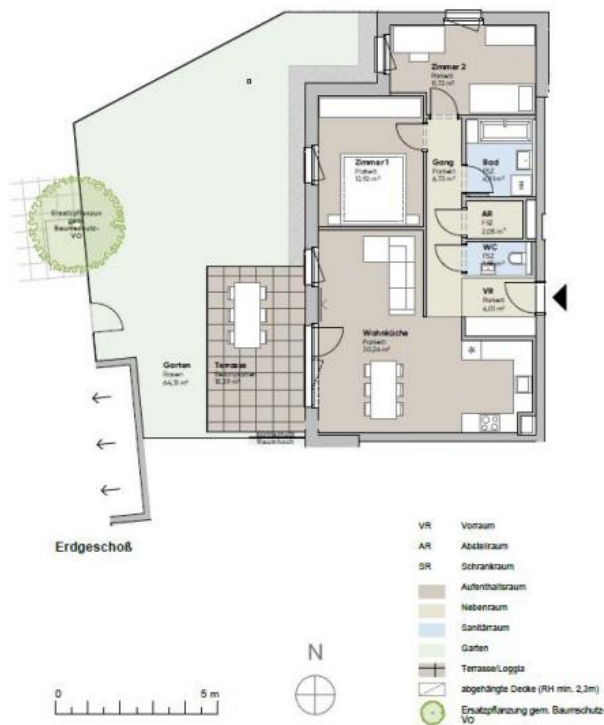
T +43 2236 908 100 677

H +43 676834 34 677

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







KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

Stiege 2, Top 7 2-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS

AR	2,05 m ²
Bad	4,01 m ²
Gang	6,73 m ²
VR	4,01 m ²
WC	1,85 m ²
Wohnküche	30,24 m ²
Zimmer 1	12,62 m ²
Zimmer 2	11,72 m ²
Wohnnutzfläche, gesamt	74,43 m²
Garten	64,31 m ²
KA Top 2/7	2,85 m ²
Terrasse	15,39 m ²

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

Unveränderte Planoptik
Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

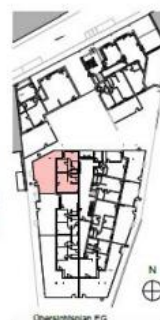
Alle Flächen sind ca.-Angaben.
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohnraummaßen. Übergängen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Maßstäbe erforderlich!

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

Kollonitschgasse 5
Projektentwicklung GmbH
Hofmannstraße 2
A-1100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER

nid NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH



DATUM: 19.09.2022

Objektbeschreibung

Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten!

Der Bauträger übernimmt für Sie – für kurze Zeit – die anfallenden Kosten für die Errichtung Ihres Kaufvertrages samt Treuhandchaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.).

Wiener Neustadt, als historische Festungsstadt mit einer reichen Vergangenheit, hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftszentrum in Niederösterreich entwickelt. Die Stadt besticht nicht nur durch ihre lebendige Mischung aus Tradition und Moderne, sondern auch durch renommierte Bildungseinrichtungen, die in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage nahe Wien und der hohen Lebensqualität Wiener Neustadt zu einem attraktiven Wohnort mit historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten machen.

Die 3 Zimmerwohnung mit ca. 74,43m² WNF gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohn- und Essbereich
- 1 Schlafzimmer ca. 12,92 m²
- 1 Zimmer ca. 11,72 m²
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- umgeben von großzügigen, begrünten Freiflächen
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- uvm.

Ein Stellplatz um 18.000 € ist verpflichtend dazu zu kaufen.

Lagebeschreibung:

Die Lage besticht durch ihre zentrale Anbindung. Der Bahnhof sowie das Stadtzentrum sind fußläufig erreichbar, was für eine optimale Verbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sorgt.

Hier vereinen sich Tradition und Moderne zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Die umliegende Infrastruktur, kombiniert mit der Ruhe und Grünflächen direkt vor der Tür, machen



diese Wohnung zu einer erstklassigen Wahl für anspruchsvolle Bewohner, die urbanes Leben mit Wohnqualität verbinden möchten.



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.