

## ERSTBEZUGSWOHNUNG - 3 Zimmer in zentraler Lage



IMG\_6581

**Objektnummer: 141/79500**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

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





# KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

## Stiege 2, Top 8 3-Zimmer-Wohnung

### 1. OBERGESCHOSS

AR	2,13 m <sup>2</sup>
Bad	4,65 m <sup>2</sup>
Gang	5,32 m <sup>2</sup>
VR	3,97 m <sup>2</sup>
WC	1,04 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,06 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,90 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche, gesamt</b>	<b>74,43 m<sup>2</sup></b>
Balkon	12,69 m <sup>2</sup>
KA Top 2/8	3,19 m <sup>2</sup>

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

Unverändliche Plankopie.  
Änderungen während der Bauausführung mögliche Behinderungen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

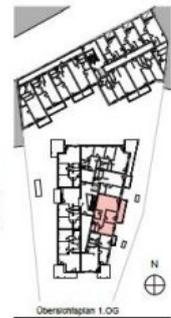
Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von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

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

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

EIN PROJEKT DER

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH



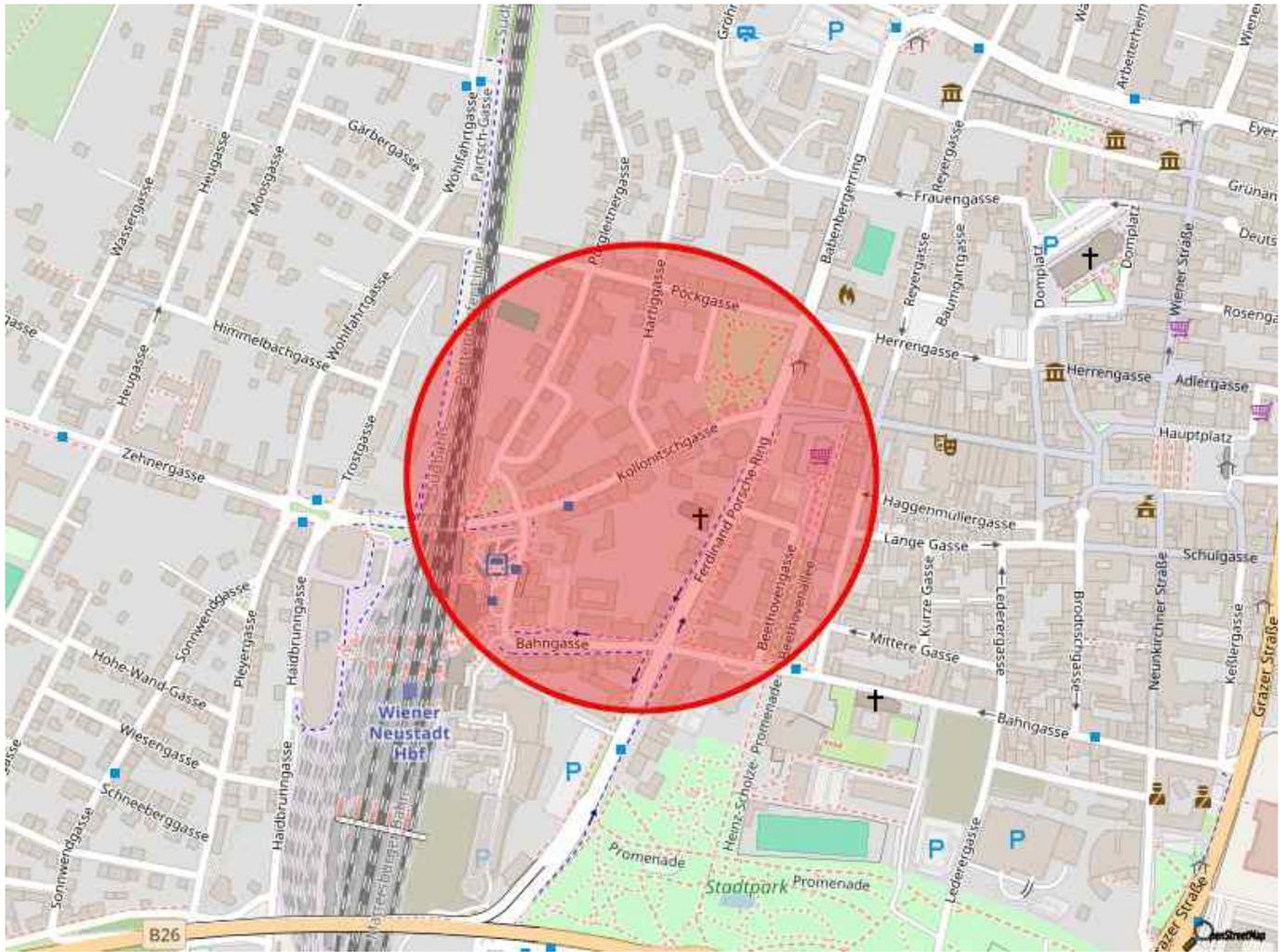
Obersichtsplan 1.OG



1. Obergeschoß



VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
(light blue)	Aufenthaltsraum
(light green)	Nebenraum
(light purple)	Sanitärraum
(light yellow)	Garten
(light grey)	Terrasse/Loggia
(dotted pattern)	abgehängte Decke (RH min. 2,3m)



## 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 Treuhandschaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.).

Diese exklusive 3 Zimmerwohnung erwartet Sie im Erstbezug und bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch einen zentralen Blick auf die Auferstehungskirche. Die Wohnung erstreckt sich über ca. 74,43 m<sup>2</sup>, ist optimal östlich ausgerichtet, was für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Sie gelangen durch das zentrale Vorzimmer in alle Räumlichkeiten der Wohnung. Wenn Sie die Wohnung betreten, befindet sich rechter Hand ein Abstellraum und das separate WC. Gleich nebenan finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer. Anschließend gelangen Sie in das weitere Zimmer und den schönen Wohn- und Essbereich, wo Sie einen herrlichen Blick Richtung zur Kirche genießen können. Zudem verfügt die Wohnung über ein modern verfließtes Badezimmer mit Wanne, WM-Anschluss und Handwaschbecken.

### **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. Die Handelsakademie ist lediglich 3 Gehminuten entfernt.

Hier vereinen sich Tradition und Moderne zu einem einzigartigen Wohnerlebnis. Die umliegende Infrastruktur, kombiniert mit der Ruhe und Grünflächen wie zum Beispiel der Esparantopark 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.