# Grün. Hell. Familienfreundlich. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Garten 2

Objektnummer: 75557

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ackergasse

Haus - Reihenhaus

Österreich

2700 Wiener Neustadt

2025

Erstbezug

Neubau

118,13 m<sup>2</sup>

4

2

2

1

92,11 m<sup>2</sup>

B 29,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A+ 0,66

495.000,00 €

# Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

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











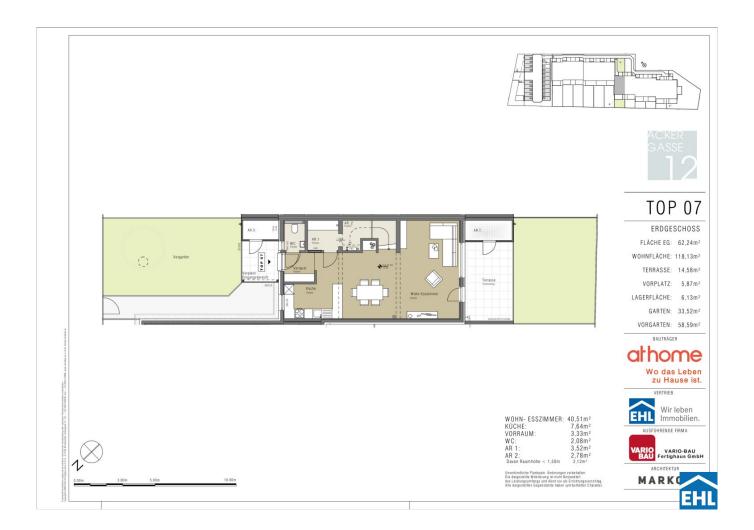




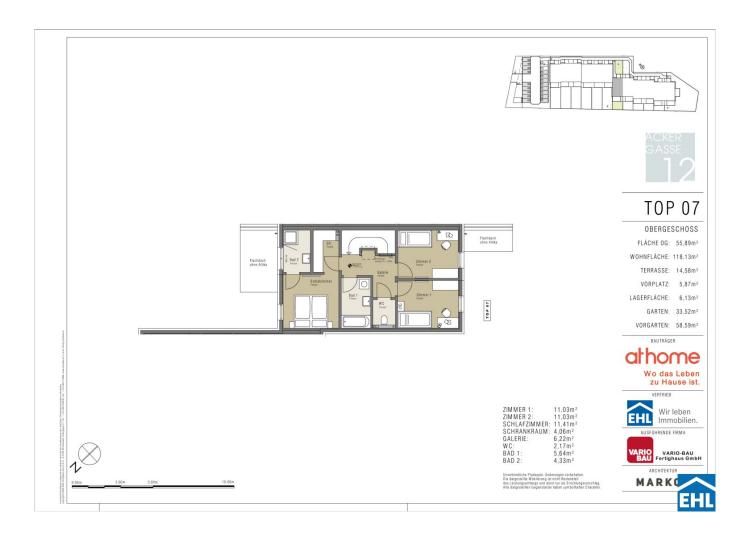














# **Objektbeschreibung**

ERSTBEZUG! Neu fertiggestellte Reihenhäuser in moderner Holzbauweise, die nicht nur nachhaltig, sondern auch unglaublich wohnlich sind. Perfekt für alle, die von einem Zuhause mit klarem Konzept, viel Licht und einer grünen Umgebung träumen. Direkt beim Wiener Neustädter Kanal – liebevoll das "Canale Grande von Niederösterreich" genannt – wohnen Sie dort, wo andere spazieren gehen. Viel Natur, viel Ruhe und trotzdem top angebunden: Der Bahnhof Civitas Nova liegt gleich ums Eck.

#### Architektur zum Wohlfühlen

Von Anfang an durchdacht: Nachhaltigkeit trifft auf Funktionalität, modernes Design auf gemütliches Wohngefühl. Auf ca. 118 m² Wohnfläche finden Sie den Raum, den Sie für Ihr Familienleben brauchen:

- Erdgeschoss: Ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten ideal für laue Sommerabende oder entspannte Sonntage im Grünen.
- Obergeschoss: Drei Schlafzimmer und zwei moderne B\u00e4der schaffen Raum f\u00fcr R\u00fcckzug und Erholung.
- Wohngärten: Freundliche Eingangsbereiche und private Gärten heißen Sie jeden Tag aufs Neue willkommen.

Dank Südost-Ausrichtung sind die Räume wunderbar hell und schaffen eine Atmosphäre, die einfach gute Laune macht.

#### Ihr neues Zuhause auf einen Blick

- 12 Reihenhäuser in ökologischer Holzrahmenbauweise
- Ca.118 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- Eigene Vorgärten, großzügige Terrassen & grüne Rückzugsorte



- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder & viel Stauraum
- 19 PKW-Stellplätze
- Baujahr 2025, bezugsfertig

## Ausstattung, die begeistert

- Hochwertige Parkettböden & moderne Fliesen
- Sanitärausstattung auf aktuellem Top-Niveau
- 3-fach-Isolierverglasung & elektrischer Sonnenschutz
- Glasfaser-Internet (A1 & Magenta)
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Vorbereitung f
  ür Photovoltaik, Klimaanlage & Alarmanlage

#### Lage mit Lebensqualität

Die Kombination aus Natur und urbanem Komfort macht diese Reihenhäuser so besonders. Direkt am Kanal mit Radwegen, Spaziermöglichkeiten und viel Grün – und trotzdem mitten in einer Stadt mit allen Vorzügen: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote liegen nur wenige Minuten entfernt. Mit der Bahn sind Sie bestens angebunden – egal ob Richtung Wien oder in die Region.

## Bezugsfertig. Förderbar. Provisionsfrei.

Ihr Eigenheim wartet – und es bringt alles mit, was modernes, nachhaltiges und leistbares



Wohnen ausmacht.

## © 2025, PROPERTY PHOTOS

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 <750m Höhere Schule <2.500m Universität <1.250m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.000m

## Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <750m 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

