# AM SCHULGARTEN - eine der letzten Wohnungen in der obersten Etage | Ausblick und Morgensonne genießen | Top 28 | provisionsfrei



**Objektnummer: 356** 

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

Lana:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Schulgartengasse 20

Wohnung

Österreich

2700 Wiener Neustadt

2024

Erstbezug

Neubau

49,67 m<sup>2</sup>

65,41 m<sup>2</sup>

2

1

1

3,74 m<sup>2</sup>

B 30,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,73

333.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH Mühlgasse 8 2544 Leobersdorf



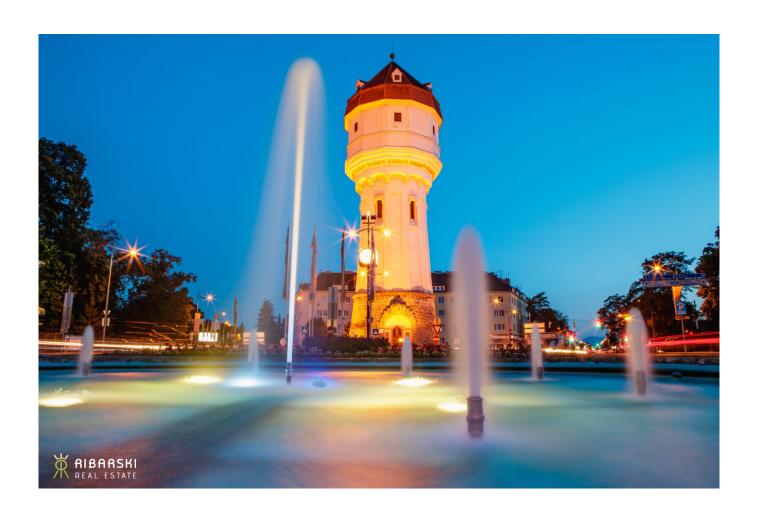
















PK	3,74	m <sup>2</sup>
Wohnen	61,64	m <sup>2</sup>
Loggia	12,00	m²
VR	6,52	m <sup>2</sup>
AR	1,58	m <sup>2</sup>
WC	1,60	m <sup>2</sup>
Bad	4,55	m <sup>2</sup>
Zimmer	10,92	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	24,47	m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,58 m

Schulgartengasse



Platzbedarf Esstisch Terrassentür Fenster Dreh-Kipp oder Dreh Unterzug Regenabfallrohr

12 RAR







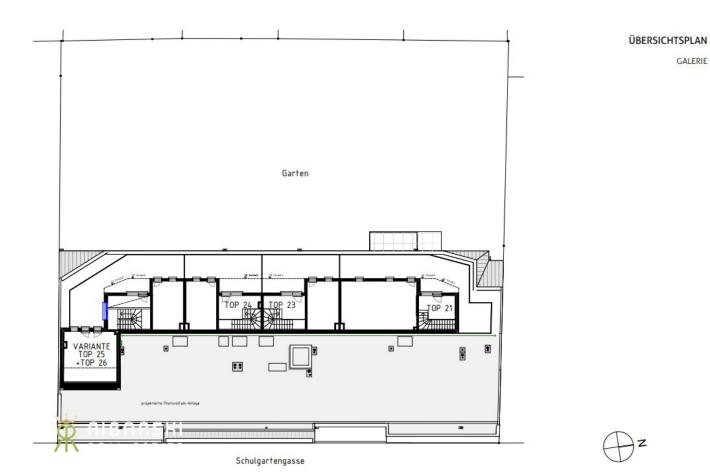
SCHAUBILD SCHULGARTENGASSE

# Garten TOP 26 TOP 25 TOP 24 TOP 23 TOP 22 TOP 21 TOP 27 TOP 28 TOP 19 TOP 20 TOP 19 TOP 20 TOP 18

### ÜBERSICHTSPLAN

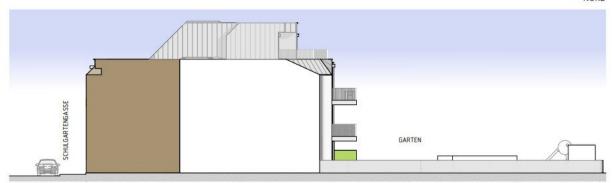
2. OBERGESCHOSS





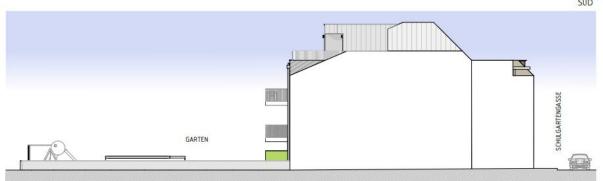
### ANSICHTEN

NORD

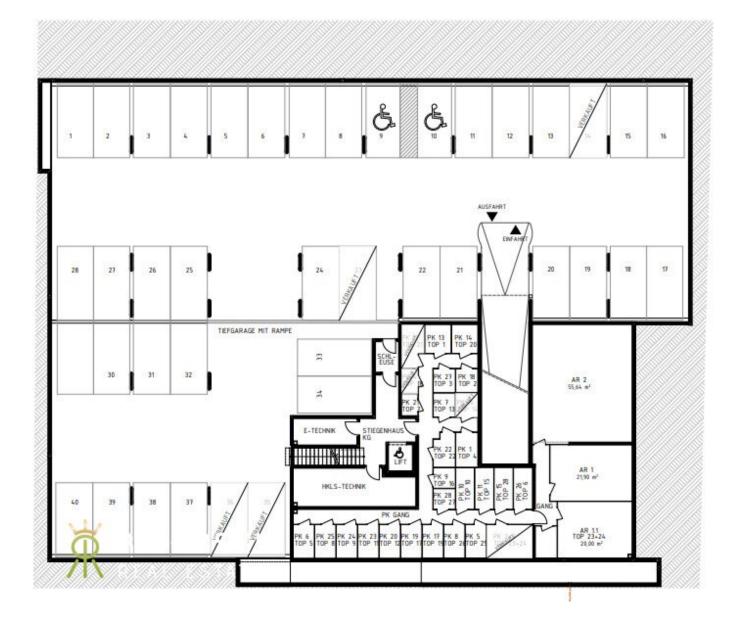


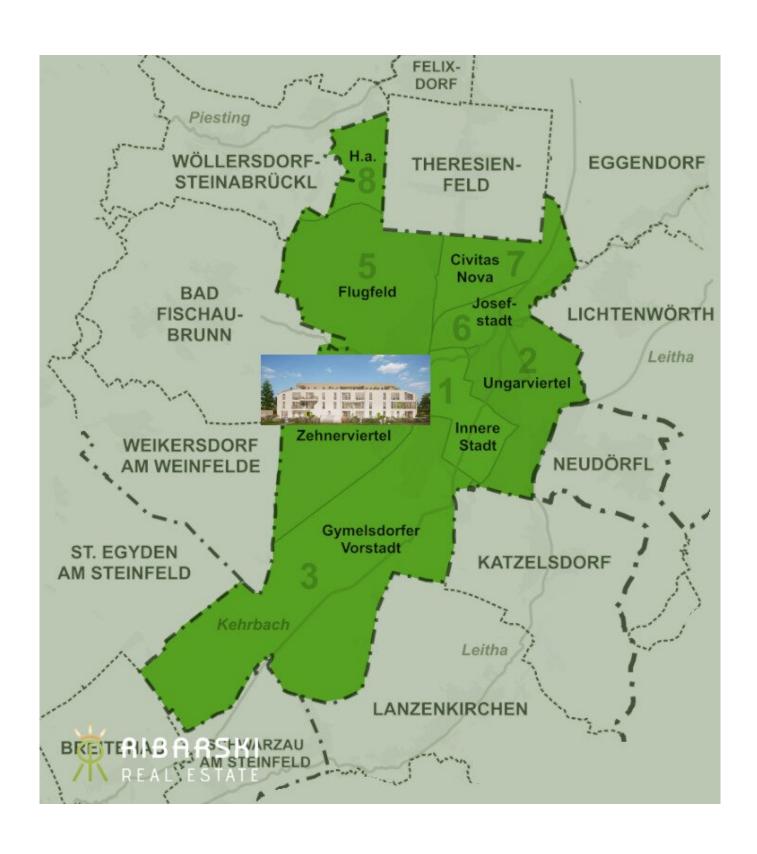
OST - SCHULGARTENGASSE

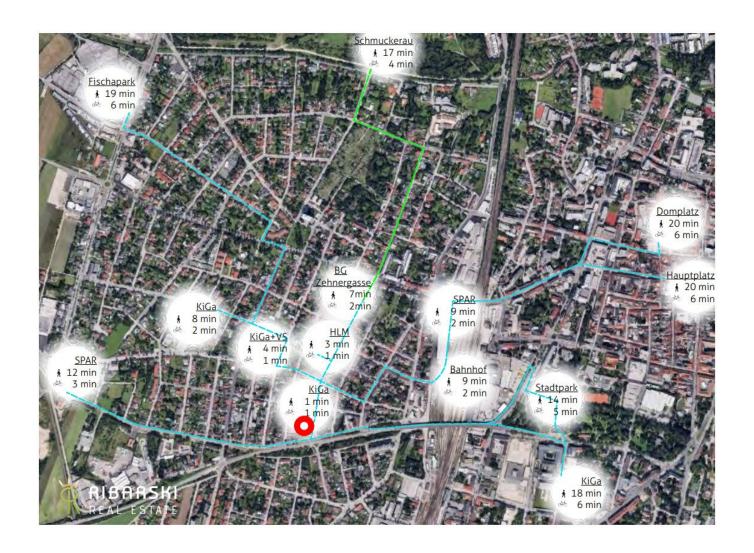












## **Objektbeschreibung**

### AM SCHULGARTEN – WOHNUNGEN FÜR'S LEBEN

Hier geht es zu allen verfügbaren Tops im Überblick: www.ribarskireal.estate

"Nicht für die Schule, sondern für das Leben lernen wir." – oder doch umgekehrt?

Über unser Schulsystem kann man diskutieren, über die hervorragende Lage dieses Bauprojekts nicht.

Herzlich willkommen in der Schulgartengasse!

### 28 Wohneinheiten, von Profis geplant, begleitet, umgesetzt und vollendet.

Die namhaften und in Wiener Neustadt gut bekannten Bauherren des Projekts haben beide den Bildungsweg bis zum Architekten vollendet und offensichtlich nicht nur für die Schule gelernt. Das Ergebnis: perfekt geschnittene Wohnungen in optimaler Ausrichtung. Auf professionelle Abwicklung, qualitativ hochwertige Bauweise und über 15 Jahre Erfahrung, können Sie sich verlassen.

Was erwartet Sie am Schulgarten?

Jede Wohnung verfügt über eine private Außenfläche: Großzügige Eigengärten im Erdgeschoß, Balkon/Loggia im Mittelgeschoß, Galerie mit Dachterrasse in der obersten Etage. Für jeden Geschmack ist etwas dabei. Haben Sie Gäste, Kinder oder möchten Sie einfach entspannen, eignet sich dazu der geschmackvoll angelegte Gemeinschaftsgarten, in welchem Sie aufgrund der westseitigen Lage die Abendsonne voll auskosten können.

### Der aktuelle Stand:

Die Wohneinheiten sind schon gut begehbar. Gerne führen wir Sie durch die Baustelle.

### **Der Zeithorizont:**

Die Fertigstellung ist mit Ende 2025 zu erwarten.

### Die Ausstattung:

Echtholz-Eiche-Parkett geklebt in den Wohnräumen, Feinsteinzeug am Boden, keramische Platten an den Wänden in den Nassräumen, Fenster mit Mehrfach-Isolier-Verglasung, Sanitärausstattung von Laufen/Geberit, Armaturen und Zubehör von Grohe, Außenrollos elektr. zur Beschattung der Schlafräume inkludiert. Für nähere Details sende ich sehr gerne

die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

### Die Fakten:

Die Wohnhausanlage wird mit einer eigenen und unabhängigen Pelletsheizung ausgestattet, was heutzutage ein großer Benefit ist, die Wohnräume werden mittels Fußbodenheizung beheizt, das Warmwasser wird über Übergabestation/Fernwärme erhitzt, die Wohnungen werden SCHLÜSSELFERTIG übergeben, der Kauf erfolgt PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER.

### Das Projekt liegt perfekt:

Das Zehnerviertel zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in Wiener Neustadt. Die Fußgängerzone durch die historische Altstadt liegt nur ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt. Es erwarten Sie zahlreiche Geschäfte und ausgezeichnete Kulinarik. Der Wiener Neustadter Hauptbahnhof ist in 9 Minuten zu Fuß erreichbar, die Autobahn A2 Richtung Wien, sowie die S4 Richtung Eisenstadt erreichen Sie in jeweils unter 5 Minuten mit dem Auto.

Das Bildungsangebot und die ärztliche Versorgung in Wiener Neustadt sind vorbildlich: In Gehdistanz zu der Liegenschaft befinden sich Kindergärten, Volksschulen und das Bundesgymnasium Zehnergasse. Neben der bekannten Fachhochschule Wiener Neustadt, einer HTL, einer Schule für Mode und Bekleidungstechnik und einer Militärakademie finden Sie am Rande der Innenstadt auch Niederösterreichs zweitgrößtes Einkaufzentrum, ein Landesklinikum und ein modernes Krebsforschungszentrum.

Die Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe sind vielseitig: Kinowelt, Hallenbad, Boulderhalle, Fitnesscenter, Eislaufplatz, Fußballverein, Baseballverein, Handballverein und vieles mehr. Die naheliegende Schmuckerau bietet Sportlern, Naturliebhabern und Hundebesitzern (Hundezone) Raum für Ausgleich und Erholung.

Alle noch verfügbaren Einheiten im Überblick:

### --> direkt einsehen auf: www.ribarskireal.estate

Die Tops sind teilweise noch flexibel gestaltbar. Manche kleinere Tops können zu einer großen Einheit verbunden werden. Außerdem gibt es separate Abstellräume zu erwerben. Ein Tiefgaragenplatz kann für € 21.000,- erworben werden. Kontaktieren Sie uns für individuelle Lösungen!

Hier nicht mehr angeführte Tops wurden bereits verkauft und sind nicht mehr

### verfügbar.

```
1.OG | Top 7 | 54,04m<sup>2</sup> | 2 Zimmer
```

1.OG | Top 8 | 68,46m<sup>2</sup> | 2 Zimmer

1.OG | Top 9 | 66,92m<sup>2</sup> | 2 Zimmer

1.OG | Top 15 | 100,23m<sup>2</sup> | 3 Zimmer

1.OG | Top 16 | 40,76m<sup>2</sup> | 1 Zimmer

1.OG | Top 17 | 61,10m<sup>2</sup> | 2 Zimmer

2.OG | Top 19 | 68,46m<sup>2</sup> | 2 Zimmer

2.OG | Top 20 | 66,84m<sup>2</sup> | 2 Zimmer

2.OG | Top 22 | 57,62m<sup>2</sup> | 2 Zimmer

2.OG | Top 27 | 40,88m<sup>2</sup> | 1 Zimmer

2.OG | Top 28 | 61,64m<sup>2</sup> | 2 Zimmer

110% KUNDENSERVICE - 0% PROVISION - Ich freue mich auf Ihre Anfrage und auf ein erstes, unverbindliches Gespräch.

Sehr gerne unterstützen wir Sie auch bei der Wahl der bestmöglichen Finanzierungslösung mit langjährigen und kompetenten Partnern an der Seite.

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? --> Folgen Sie mir auf <u>Facebook</u> oder <u>Linkedin</u>.

Die angebotene Wohnung blickt über die benachbarten Häuser in Richtung Osten. Die große Loggia mit rd. 12m² lädt ein zum morgendlichen Kaffee und zum Sonne tanken. Top 28 kann mit Top 27 kombiniert werden, falls mehr Fläche benötigt wird.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <700m Apotheke <575m Klinik <1.075m Krankenhaus <1.775m

### Kinder & Schulen

Schule <275m Kindergarten <1.300m Höhere Schule <1.400m Universität <3.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m Bäckerei <350m Einkaufszentrum <1.325m

### Sonstige

Bank <625m Geldautomat <625m Polizei <975m Post <675m

### Verkehr

Bus <275m Autobahnanschluss <2.125m Bahnhof <575m Flughafen <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap