

**Miete mit Kaufoption nahe Stadtpark! Stabile Mietpreise!**



**Objektnummer: 5114/364455986**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,86 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 4,50 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,75                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.226,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.226,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.226,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

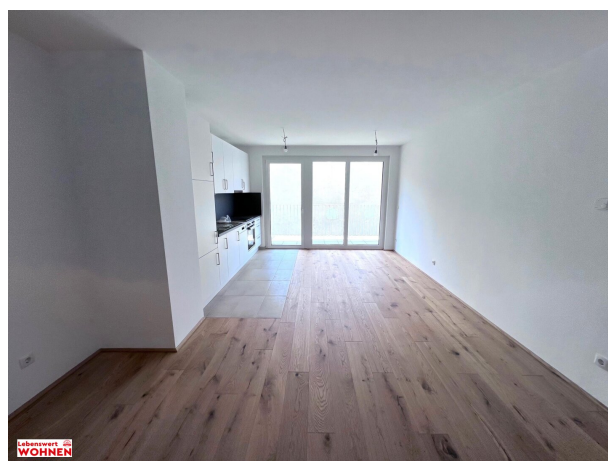
## Ihr Ansprechpartner

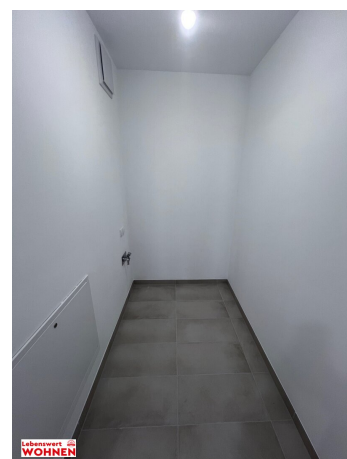
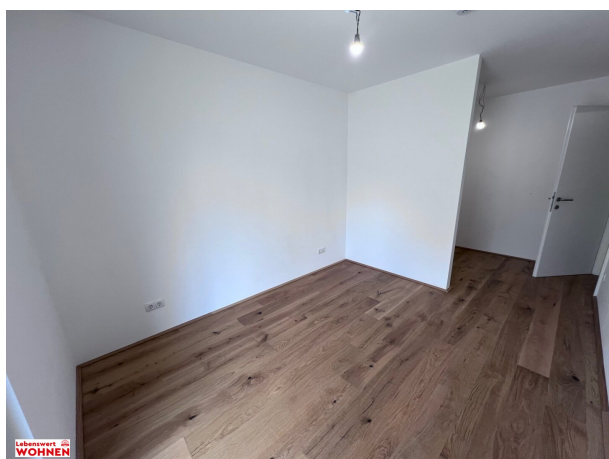


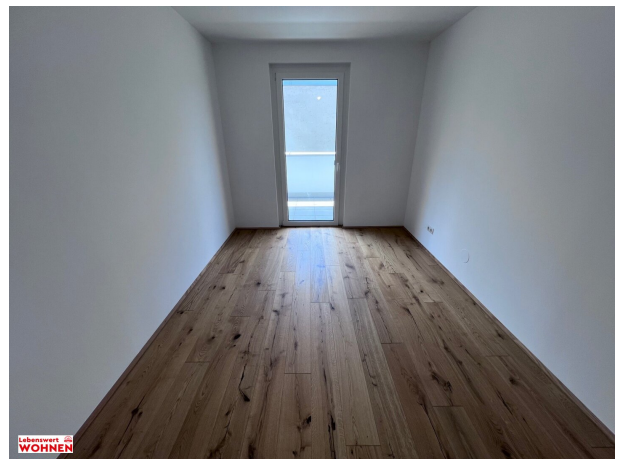
**Ljubica Stojicic**

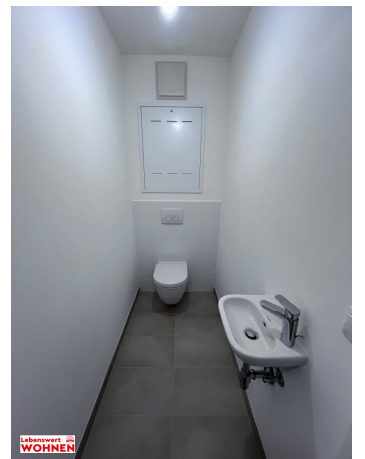
Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH  
Bloch Bauer Promenade 17  
1100 Wien

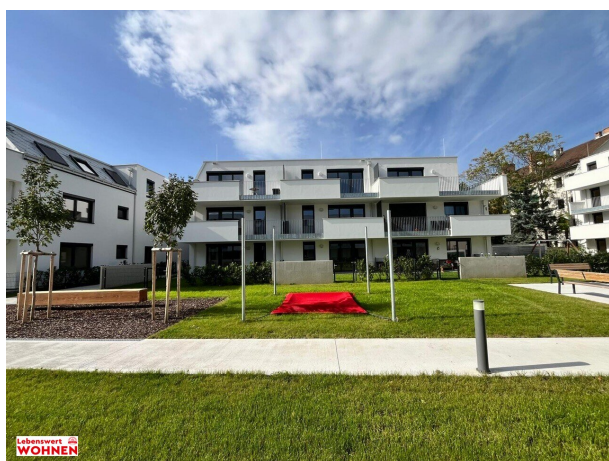
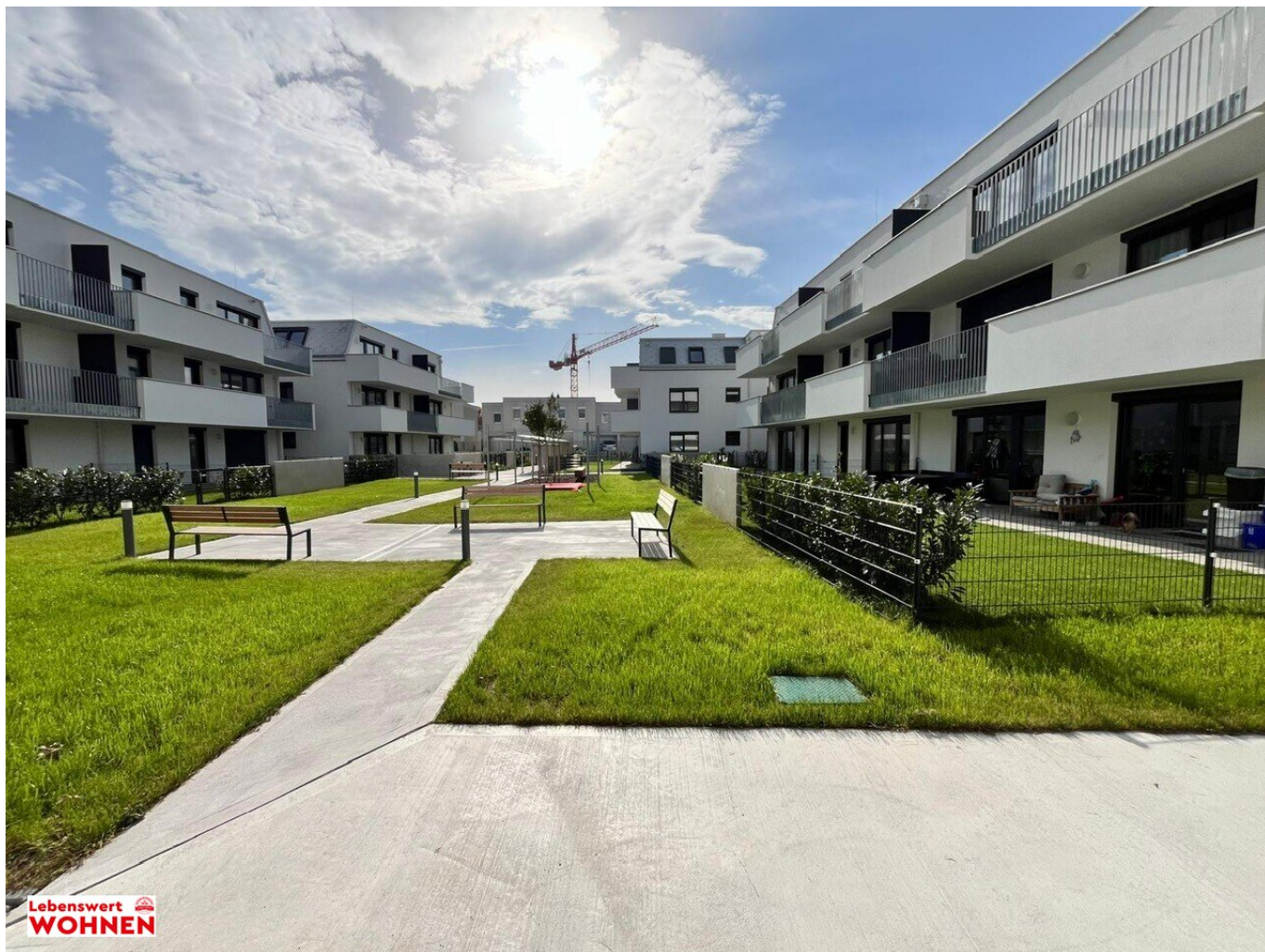
T +43 1 605 73504  
H +43 664 441 98 68









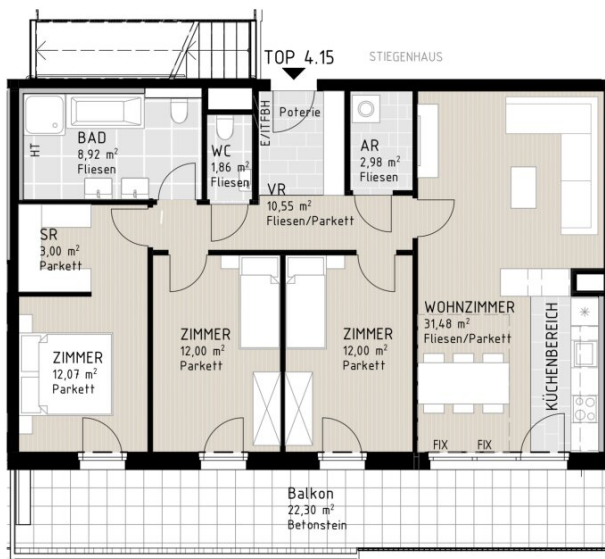






## WOHNHAUSANLAGE

MAXIMILIANGASSE 20 (STIEGE 4)  
2700 WIENER NEUSTADT



|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| TOP 4.15 | Wohnzimmer   | 31,48 m <sup>2</sup>       |
| 1.OG     | Zimmer       | 12,00 m <sup>2</sup>       |
|          | Zimmer       | 12,00 m <sup>2</sup>       |
|          | Zimmer       | 12,07 m <sup>2</sup>       |
|          | Bad          | 8,92 m <sup>2</sup>        |
|          | WC           | 1,86 m <sup>2</sup>        |
|          | AR           | 2,98 m <sup>2</sup>        |
|          | VR           | 10,55 m <sup>2</sup>       |
|          | SR           | 3,00 m <sup>2</sup>        |
|          | <b>WNF</b>   | <b>94,86 m<sup>2</sup></b> |
|          | Balkon       | 22,30 m <sup>2</sup>       |
|          | PK 4.15      | 4,50 m <sup>2</sup>        |
|          | Kammanngasse |                            |



ÜBERSICHTSPLAN- 1.OG



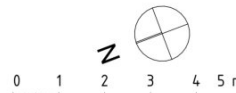
|     |                    |                             |      |                            |
|-----|--------------------|-----------------------------|------|----------------------------|
| HT  | Handtuchtrockner   | Platzbedarf Esstisch        | FBH  | Fußbodenheizungsverteiler  |
| DFF | Dachflächenfenster | Terrassentür                | E/IT | Elektro u. Medienverteiler |
| RH  | Raumhöhe ca.       | Fenster Dreh-Kipp oder Dreh |      |                            |
| PK  | Parteinkeller      | Unterzug                    |      |                            |
| FIX | Fixverglasung      |                             |      |                            |

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN, DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGT SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

Lebenswert **WOHNEN** HEITEN: +43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
G11 28.04.2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

KOUP  
ARCHITEKTEN



Lebenswert **WOHNEN**



## WOHNHAUSANLAGE

MAXIMILIANGASSE 16 (Stiege 1)  
KAMMANNGASSE 15a (Stiege 2)  
MAXIMILIANGASSE 18 (Stiege 3)  
MAXIMILIANGASSE 20 (Stiege 4)  
2700 WIENER NEUSTADT

AUSSENANLAGEN  
ERDGESCHOSS

### ALLGEMEINRÄUME

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| STIEGE 1                   |                          |
| 01 GEMEINSCHAFTSRAUM       | ca. 70,59 m <sup>2</sup> |
| 02 MULLRAUM 2              | ca. 62,68 m <sup>2</sup> |
| 03 MULLRAUM 1              | ca. 90,66 m <sup>2</sup> |
| 11 FAHRRADABSTELLPLATZ (3) | ca. 2,00 m <sup>2</sup>  |

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| STIEGE 2    |                          |
| 06 MULLRAUM | ca. 36,44 m <sup>2</sup> |

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| STIEGE 4           |                          |
| 9 FAHRRADRAUM (20) | ca. 28,36 m <sup>2</sup> |

### ALLGEMEINPLÄTZE

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| 04 FAHRRADABSTELLPLATZ (30) | ca. 40,00 m <sup>2</sup> |
| 05 FAHRRADABSTELLPLATZ (20) | ca. 24,50 m <sup>2</sup> |
| 07 FAHRRADABSTELLPLATZ (15) | ca. 16,66 m <sup>2</sup> |
| 08 SPIELPLATZ               | ca. 64,00 m <sup>2</sup> |
| 10 FAHRRADABSTELLPLATZ (18) | ca. 25,21 m <sup>2</sup> |

- ALLGEMEINRÄUME UND PLÄTZE
- SPIELPLATZ
- ALLGEMEINE GRÜNFLÄCHEN
- GEHWEGE/VERKEHRSWEGE
- FEUERWEHRAUFSTELLPLÄTZE



DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA-MASS. MASSTOLERANZEN  
IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH.

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.  
DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

**Lebenswert WOHNEN** HEITEN: +43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
G08 28.04.2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

**KOUP**  
ARCHITEKTEN

**Lebenswert**  
**WOHNEN**



Kammanngasse

## WOHNHAUSANLAGE

MAXIMILIANGASSE 16 (Stiege 1)  
KAMMANNGASSE 15a (Stiege 2)  
MAXIMILIANGASSE 18 (Stiege 3)  
MAXIMILIANGASSE 20 (Stiege 4)  
2700 WIENER NEUSTADT

1. OBERGESCHOSS



Maximiliangasse



DIE ANGEgebenEN QUADRATmeterWERTE SIND CIRCA-MASSe. MASStolERANZEN  
IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH.

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.  
DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

**Lebenswert WOHNEN** HEITEN: +43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
G02 18.04.2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

**KOUP**  
ARCHITEKTEN



1 1 2 2 4 5 6

**Lebenswert**  
**WOHNEN**



Kammanngasse

## WOHNHAUSANLAGE

MAXIMILIANGASSE 16 (Stiege 1)  
KAMMANNGASSE 15a (Stiege 2)  
MAXIMILIANGASSE 18 (Stiege 3)  
MAXIMILIANGASSE 20 (Stiege 4)  
2700 WIENER NEUSTADT

2. OBERGESCHOSS



Maximiliangasse



DIE ANGEgebenEN QUADRATmeterWERTE SIND CIRCA-MASSE, MASSTOLERANZEN  
IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH.

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.  
DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

**Lebenswert WOHNEN** HEITEN: +43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
G02 18.04.2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

**KOUP**  
ARCHITEKTEN



1 1 2 2 4 5 6

**Lebenswert**  
**WOHNEN**



Kammanngasse

## WOHNHAUSANLAGE

MAXIMILIANGASSE 16 (Stiege 1)  
KAMMANNGASSE 15a (Stiege 2)  
MAXIMILIANGASSE 18 (Stiege 3)  
MAXIMILIANGASSE 20 (Stiege 4)  
2700 WIENER NEUSTADT

3. OBERGESCHOSS



Maximiliangasse



DIE ANGEgebenEN QUADRATmeterWERTE SIND CIRCA-MASSE, MASStolERANZEN  
IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH.

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.  
DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

**Lebenswert WOHNEN** HEITEN: +43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
G02 18.04.2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

**KOUP**  
ARCHITEKTEN

**Lebenswert WOHNEN**



# Kammanngasse

## WOHNHAUSANLAGE

MAXIMILIANGASSE 16 (Stiege 1)  
KAMMANNGASSE 15a (Stiege 2)  
MAXIMILIANGASSE 18 (Stiege 3)  
MAXIMILIANGASSE 20 (Stiege 4)  
2700 WIENER NEUSTADT

### KELLERGECHOSS

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| STIEGE 1            |               |
| 01 KWA              | ca. 18,45 m²  |
| 02 PARTIENKELLER    | ca. 43,45 m²  |
| 03 E-TECHNIK        | ca. 6,25 m²   |
| 04 FERNWÄRME        | ca. 29,83 m²  |
| 05 WASSERANSCHLUSS  | ca. 21,98 m²  |
| 06 PARTIENKELLER    | ca. 99,04 m²  |
| 07 LAGER GANG       | ca. 9,71 m²   |
| 08 LAGERRAUM L1     | ca. 16,58 m²  |
| 09 LAGERRAUM L2     | ca. 16,23 m²  |
| STIEGE 2            |               |
| 10 PARTIENKELLER    | ca. 37,80 m²  |
| 11 LAGERRAUM L3     | ca. 13,29 m²  |
| 12 LAGERRAUM L4     | ca. 10,05 m²  |
| 13 KWA              | ca. 68,89 m²  |
| 14 LAGERRAUM L5     | ca. 17,57 m²  |
| STIEGE 3            |               |
| 15 PARTIENKELLER    | ca. 163,48 m² |
| 16 KWA              | ca. 27,08 m²  |
| 17 LAGERRAUM L6     | ca. 11,48 m²  |
| 18 HAUSVERWALTUNG   | ca. 11,43 m²  |
| 19 ZENTRALABATTOIRE | ca. 3,03 m²   |
| 20 E-TECHNIK        | ca. 8,49 m²   |
| 21 LAGER GANG       | ca. 8,36 m²   |
| 22 LAGERRAUM L7     | ca. 17,26 m²  |
| 23 LAGERRAUM L8     | ca. 12,21 m²  |
| STIEGE 4            |               |
| 24 E-TECHNIK        | ca. 13,40 m²  |
| 25 PARTIENKELLER    | ca. 155,00 m² |
| 26 KWA              | ca. 24,94 m²  |

■ ALLEGENRÄUME  
■ LAGERRAUME  
■ PARTIENKELLER



DIE ANGEZEIGTEN QUADRATMETERTWERTE SIND CIRCA-MASS. MASSTOLERANZEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH.

VORBEHALTLICH ARCHITEXTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. VORBEHALTLICH ARCHITEXTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.

Lebenswert WOHNEN +43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at 10/05/2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH



Lebenswert WOHNEN

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Wiener Neustadt - Maximiliangasse/Kammanngasse

**CELIA - "Wo Träume wahr werden"**

**\*\*\* Alle Wohnungen im Projekt werden sowohl in unbefristeter Miete wie auch als Sofortkauf angeboten. \*\*\***

An diesem Standort haben wir brandneue Wohnungen mit privater Außenfläche für Sie geschaffen. Neben der ansprechenden Ausstattung und dem direkten Zugang zur hauseigenen Tiefgarage, zeichnen sich unsere Wohnungen durch Transparenz aus:

**Wir versichern, dass keine versteckten Kosten anfallen und Sie sich auf stabile Mietpreise ohne unerwartete Erhöhungen verlassen können. Alle Infos zu unserem [Inflationsschutz](#) finden Sie unter den beigelegten Dokumenten.**

\*\*\*

**Neu** für unsere Interessenten bieten wir nun auch die Möglichkeit der **Zahlung des halben Finanzierungsbetrages** – Näheres hierzu finden Sie auf unserem Informationsblatt zum monatlichen Entgelt! Für weiterführende Fragen stehen wir Ihnen auch gerne per Mail und telefonisch zur Verfügung.!

\*\*\*

Im Herzen von Wiener Neustadt, an der Ecke Maximiliangasse/ Kammanngasse, unmittelbar an unserer bestehenden Reihenhausanlage zeigt das moderne **Wohnprojekt Celia**, wie die Verwirklichung persönlicher Träume gelingen kann. Ob kompaktes 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse oder großzügige Familienwohnung mit Garten – 105 Wohnungen überzeugen auf den ersten Blick und halten für jede Lebenslage das passende Konzept bereit.

Alle Wohnungen werden in unbefristeter Hauptmiete mit Kaufoption sowie als Sofortkauf angeboten. Nach 5 Mietjahren sichern wir unseren Kunden im Mietvertrag Fixkaufpreise zu. Nach 10 und 15 Mietjahren besteht ebenso eine Kaufoption. Falls Sie es vorziehen, **direkt Eigentümer** zu werden, steht dem nichts im Weg. Unsere Flexibilität ermöglicht es uns, nicht nur eine Mietoption mit späterem Kaufrecht anzubieten, sondern auch die Möglichkeit, sofort

zu kaufen.

Besuchen Sie für weitere Informationen dazu unsere

**Projekthomepage unter:** <https://www.celia-wohnen.at/>

#### **Hardfacts:**

- Ab sofort beziehbar!
- 105 Wohnungen aufgeteilt auf 4 großzügige Bauteile
- Größen von 50 bis 101 m<sup>2</sup>
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen **mit Gärten, Balkone, Loggien oder Terrassen**
- Massivbauweise
- **Fußbodenheizung**
- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in Dielen-Optik
- Bei der Mietvariante beträgt das monatliche Mietentgelt für den Garagenplatz noch zusätzlich €60,-.
- Je nach Verfügbarkeit kann ein zweiter Garagenplatz dazugemietet werden.
- Die **Dachgeschosswohnungen in Bauteil 1 und 2 werden mit Klimaanlage** ausgestattet
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- Elektrische Außenrollläden bei Aufenthaltsräumen
- Raffstores bei Wohneinheiten im 3. OG
- Die **Abrechnung** der Heizung sowie des Warmwassers erfolgt **nach persönlichem Verbrauch** und mittels Fernauslesung.
- Direkt vom Bauträger!
- Bitte beachten Sie, dass es sich bei den möblierten Fotos um Symbolfotos bzw. um KI generierte Fotos handelt. Die Einrichtung ist nicht Bestandteil des Vertrages.

*\*Änderungen und Irrtümer vorbehalten*

## **Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <1.000m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap