

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



Lebenswert  
**WOHNEN**

**Objektnummer: 5114/364456032**

**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>	55,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	30,31 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Gesamtmiete</b>	699,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	699,00 €
<b>Kaltmiete</b>	699,00 €
<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



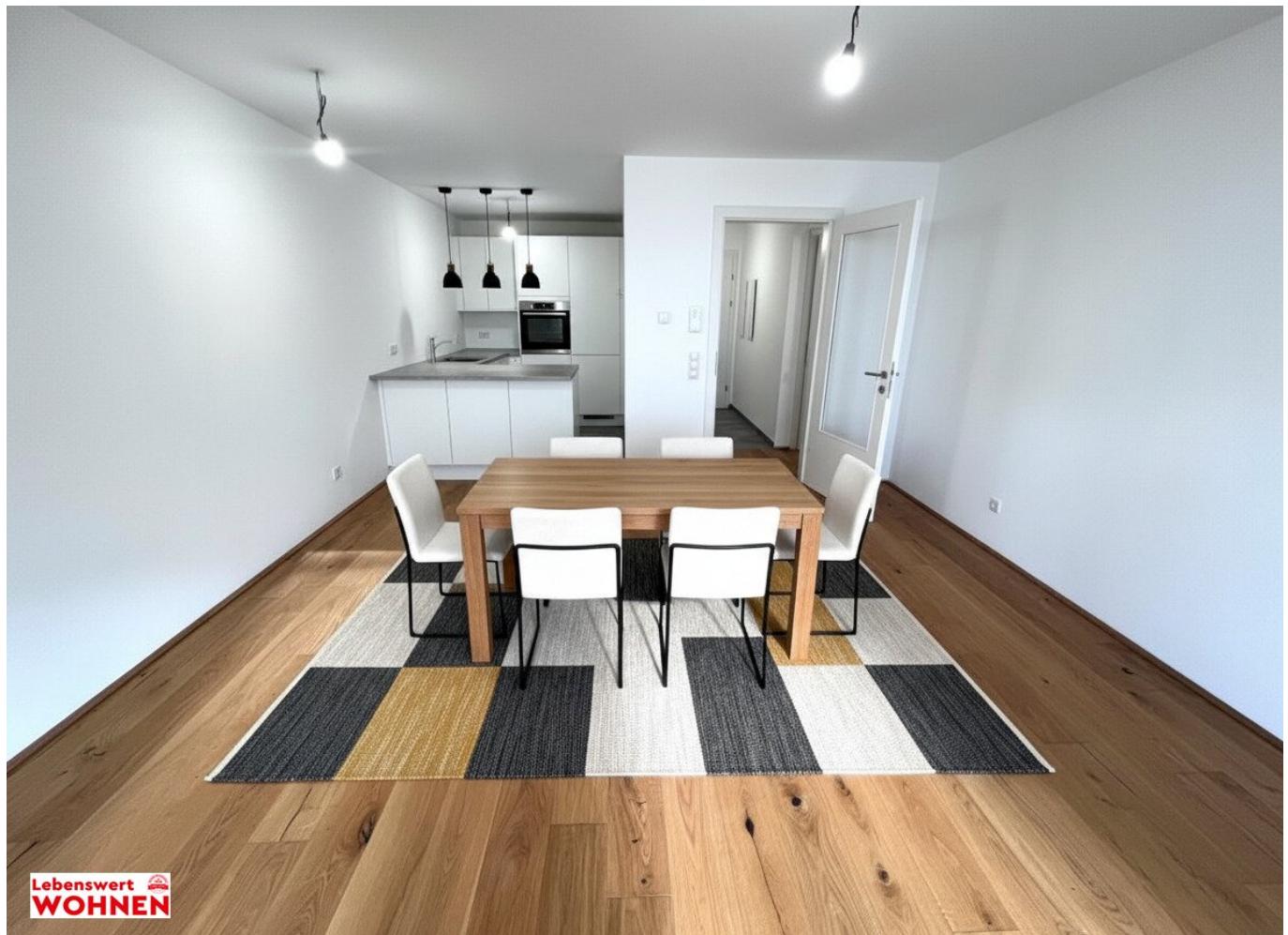
Lebenswert WOHNEN



Lebenswert WOHNEN

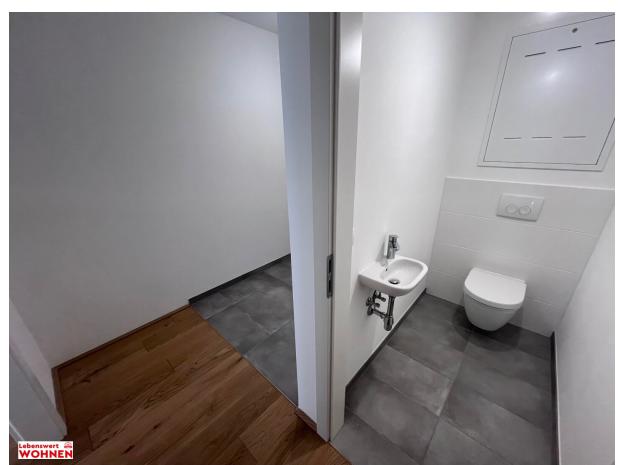


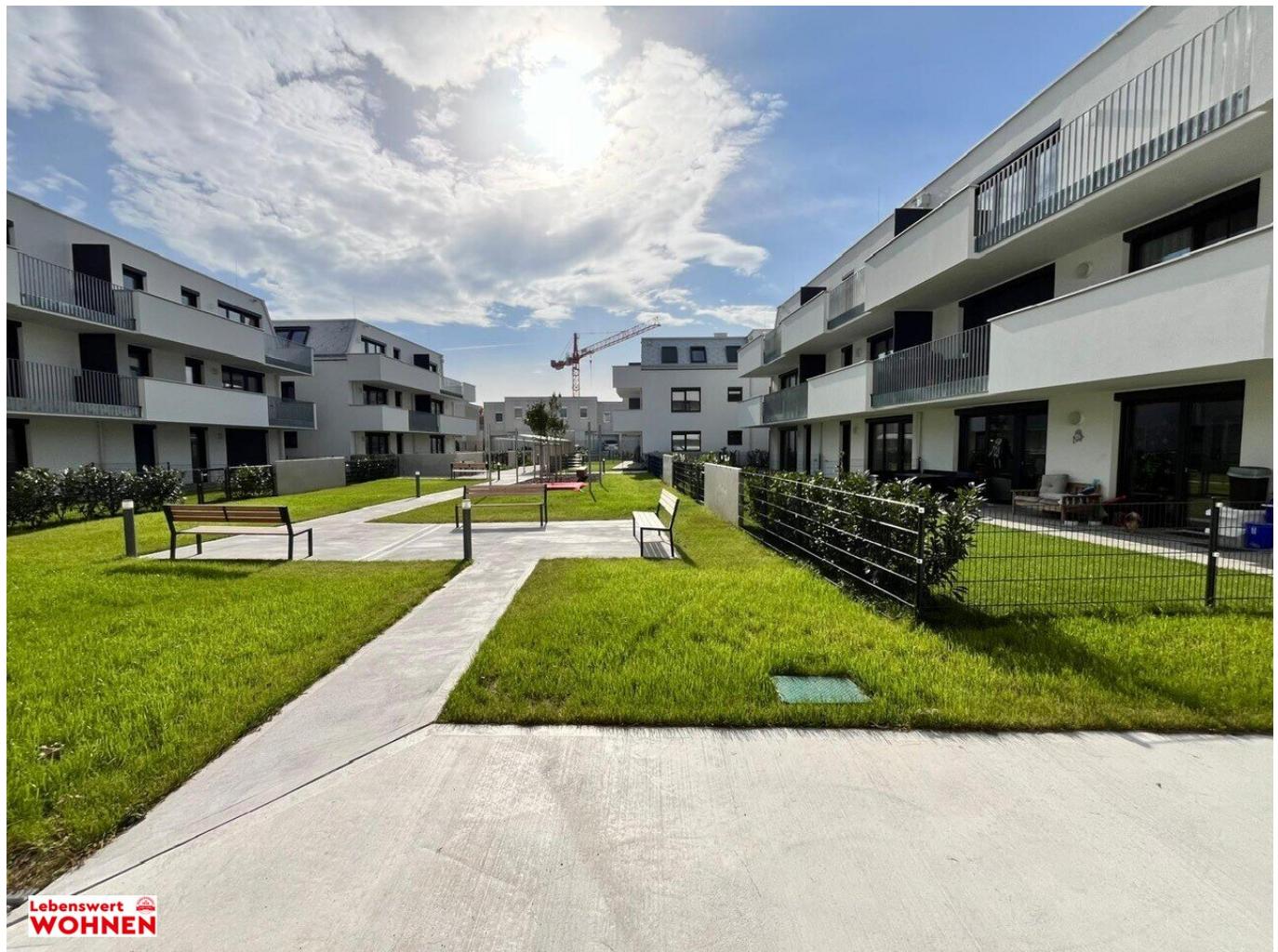
Lebenswert WOHNEN



Lebenswert  
**WOHNEN**







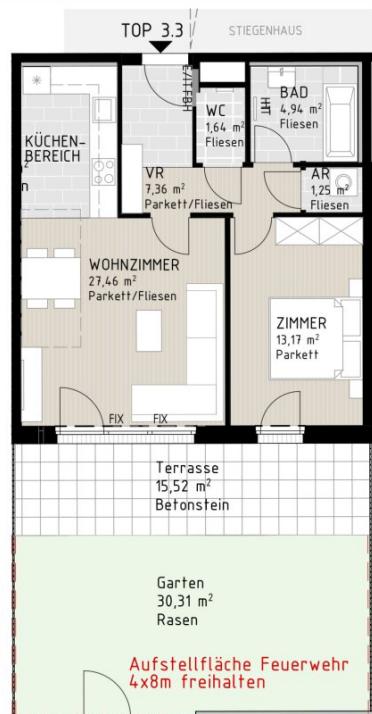




Lebenswert  
**WOHNEN**



Lebenswert  
**WOHNEN**



WOHNHAUSANLAGE

MAXIMILIANGASSE 18 (STIEGE 3)  
2700 WIENER NEUSTADT

<b>TOP 3.3</b>	<b>Wohnzimmer</b>	<b>27,46 m<sup>2</sup></b>
<b>EG</b>	<b>Zimmer</b>	<b>13,17 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bad</b>	<b>4,94 m<sup>2</sup></b>
	<b>WC</b>	<b>1,53 m<sup>2</sup></b>
	<b>AR</b>	<b>1,25 m<sup>2</sup></b>
	<b>VR</b>	<b>7,36 m<sup>2</sup></b>
	<b>WNF</b>	<b>55,71 m<sup>2</sup></b>
	<b>Terrasse</b>	<b>15,52 m<sup>2</sup></b>
	<b>Garten 3.3</b>	<b>30,31 m<sup>2</sup></b>
	<b>PK 3.3</b>	<b>3,31 m<sup>2</sup></b>

Die Bepflanzung der Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht gestattet. In Plantage dargestellte Feuerwehr-Aufstellfläche dürfen nicht durch immobile Hindernisse wie z.B. Spielgeräte, Schaukeln, Sandkisten, Gartenhütten, Markisen und dgl. verstellten werden. In Plantage dargestellte gartenseitige Regenwasserabsatzschächte sind, wo vorhanden, für die jährliche Überprüfung freizuhalten und zugänglich zu halten.



HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
RH	Raumhöhe ca.
PK	Parteinkeller
FIX	Fixverglasung

Platzbedarf Esstisch  
Terrassentür  
Fenster Dreh-Kipp oder Dreh  
Unterzug

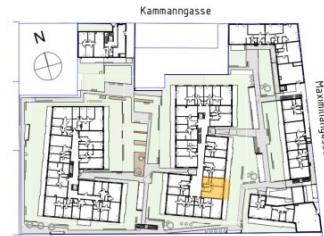
FBH Fußbodenheizungsverteiler  
E/IT Elektro u. Medienverteiler

VORBEHALT LICH ARCHITEKTONISCHE UND TECHNISCHE NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOGLT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄDE ERFOGLT SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT.

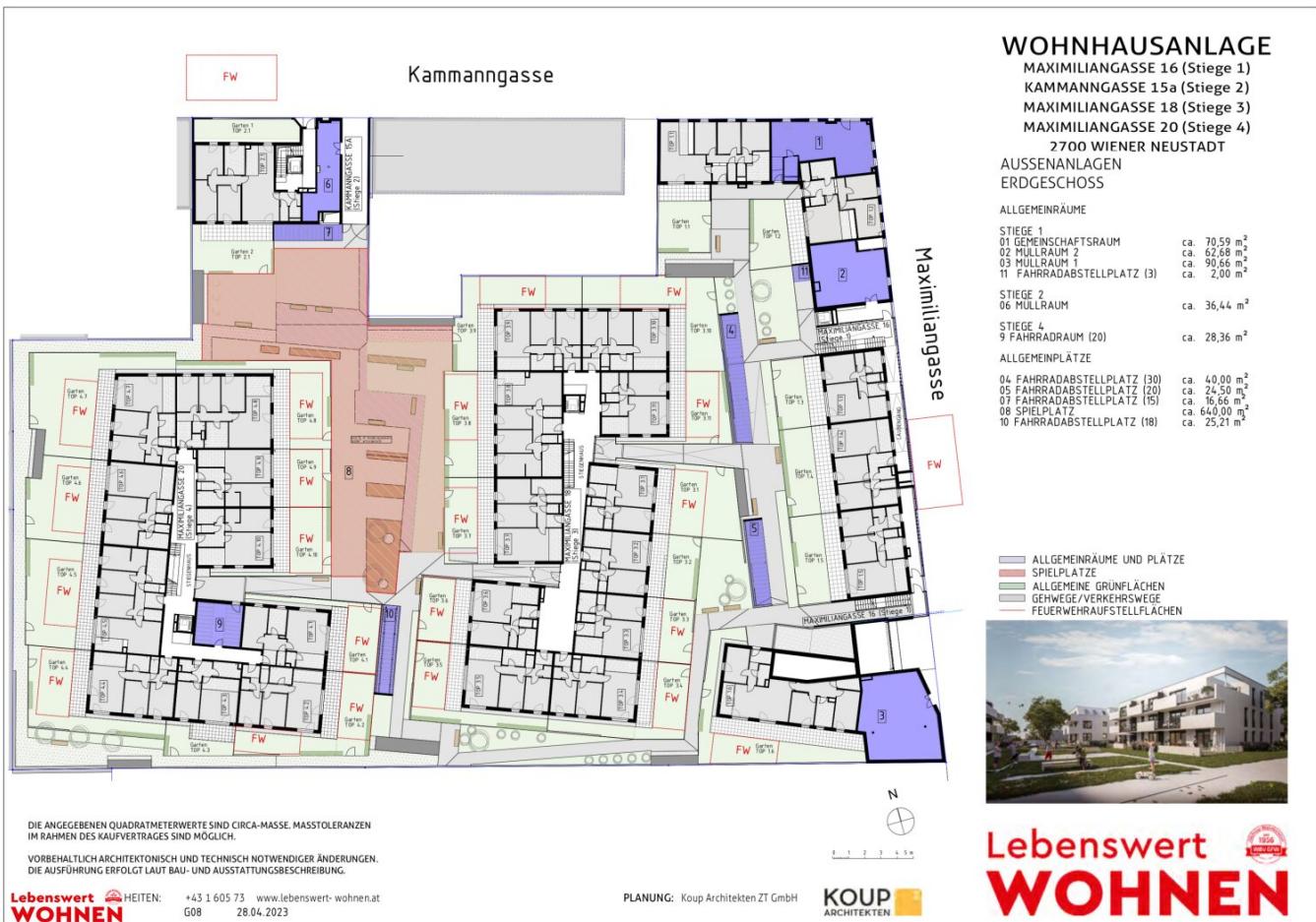
**Lebenswert WOHNEN** HEITEN: +43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
G11 28.04.2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

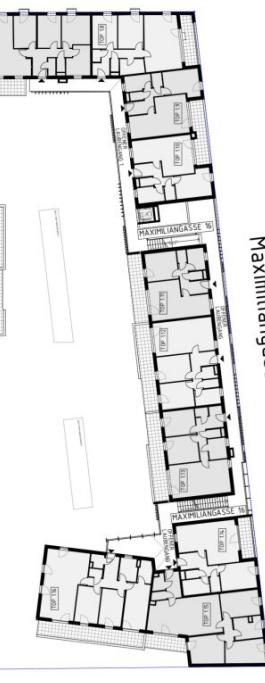
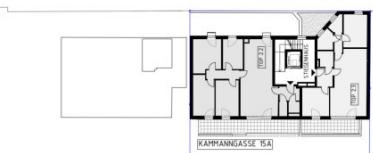
0 1 2 3 4 5 m



**Lebenswert  
WOHNEN**



### Kammangasse



Maximiliangasse

### WOHNHAUSANLAGE

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

1. OBERGESCHOSS



DIE ANGEgebenEN QUADRATMETERWerte SIND CIRCA-MASSE. MASSSTOLERANZEN IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH.

VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCHE UND TECHNISCHE NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN.  
DIE AUSFÜHRUNG ERFOlGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

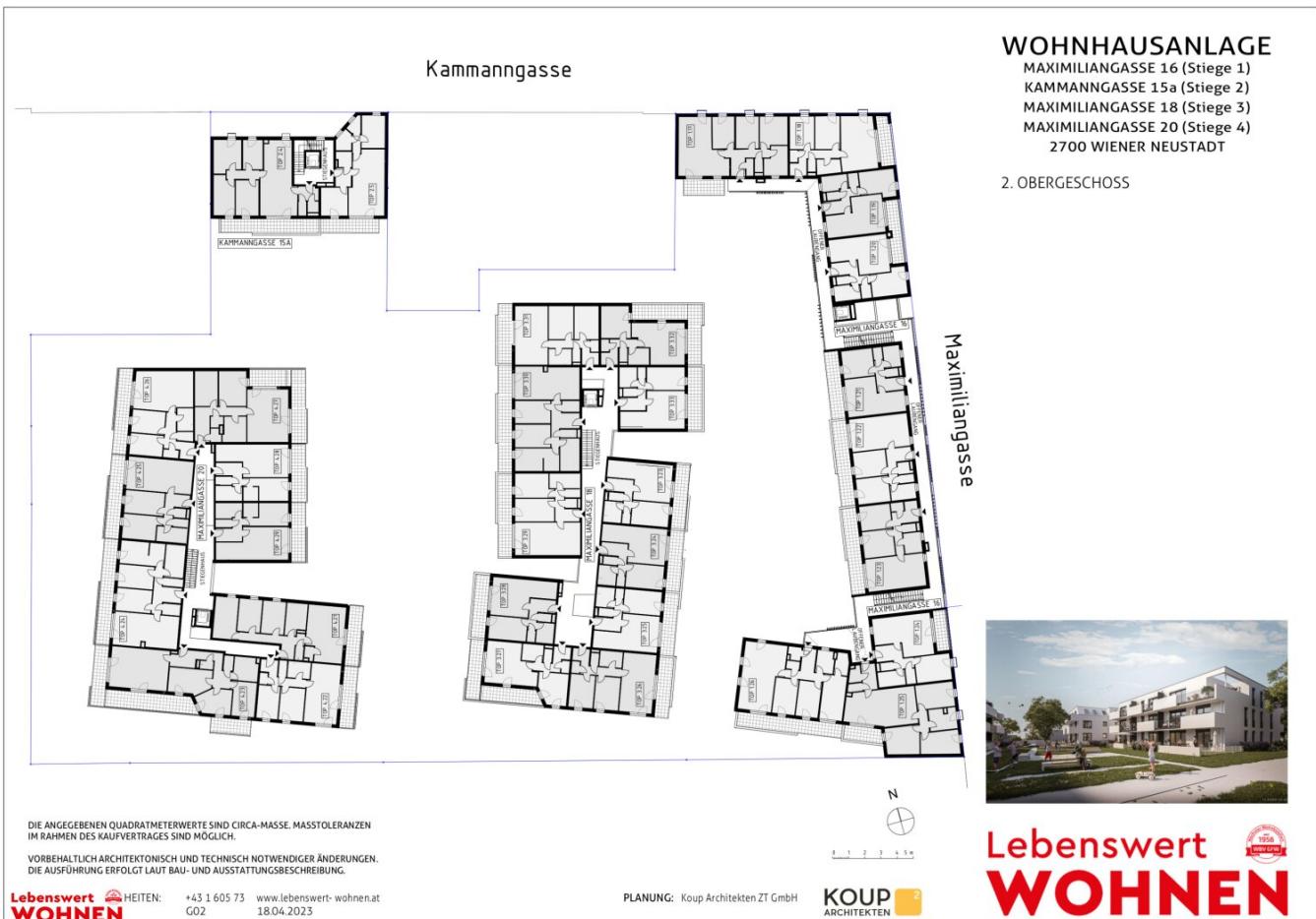
**Lebenswert WOHNEN** HEITEN: +43 1 605 73 18.04.2023

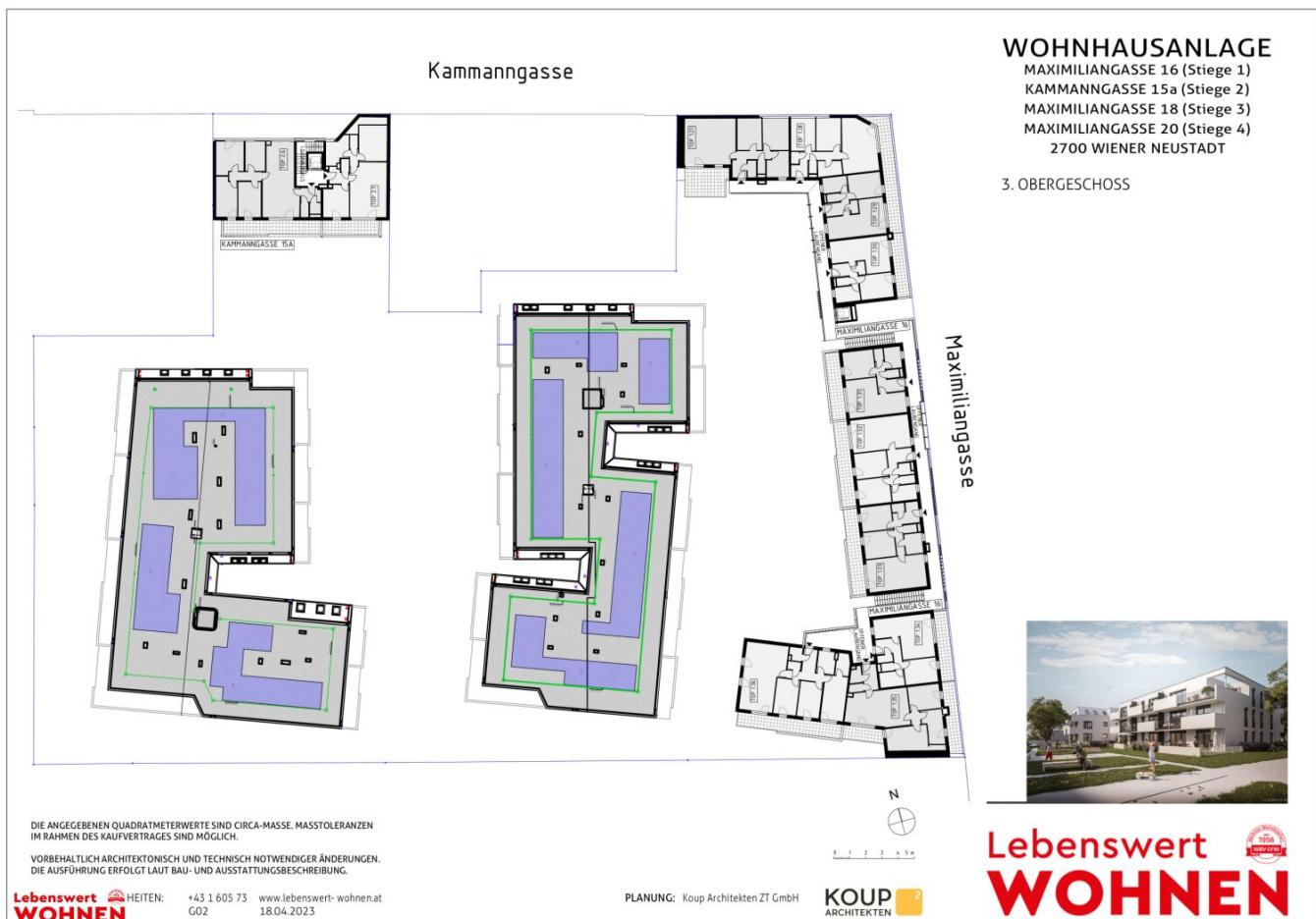
PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

**KOUP** ARCHITEKTE

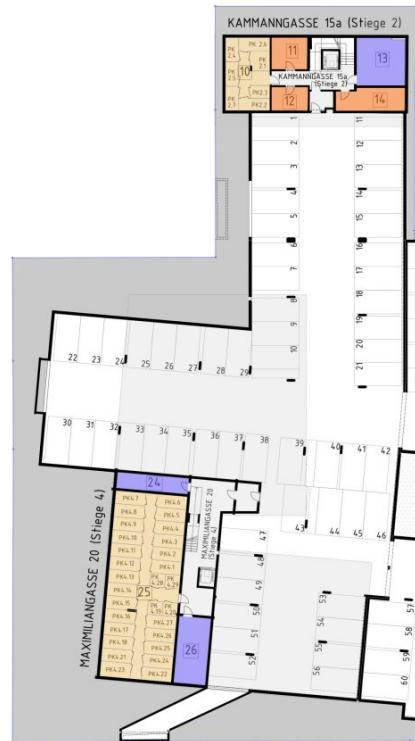


**Lebenswert  
WOHNEN**

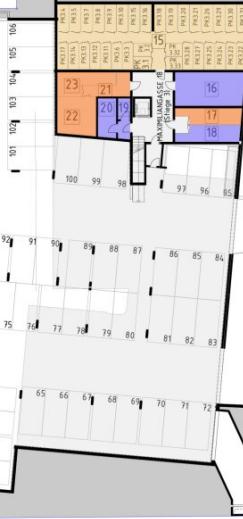




## Kammanngasse



## MAXIMILIANGASSE 18 (Stiege 3)



## Maximiliangasse

## MAXIMILIANGASSE 16 (Stiege 1)



N  
S  
E  
W

0 3 6 9 12 15m

## WOHNHAUSANLAGE

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

2700 WIENER NEUSTADT

### KELLERGESCHOSS

STIEGE 1	
01 KIWA	ca. 18,46 m <sup>2</sup>
02 PARTIEKELLER	ca. 4,55 m <sup>2</sup>
03 E-TECHNIK	ca. 1,27 m <sup>2</sup>
04 FERNWÄRME	ca. 29,07 m <sup>2</sup>
05 AUFZUGSKÜHLBLICK	ca. 1,59 m <sup>2</sup>
06 PARTIEKELLER	ca. 95,04 m <sup>2</sup>
07 LAGERRAUM L1	ca. 17,17 m <sup>2</sup>
08 LAGERRAUM L2	ca. 16,18 m <sup>2</sup>
09 LAGERRAUM L3	ca. 16,23 m <sup>2</sup>
10 PARTIEKELLER	ca. 31,88 m <sup>2</sup>
11 LAGERRAUM L3	ca. 13,29 m <sup>2</sup>
12 LAGERRAUM L4	ca. 13,29 m <sup>2</sup>
13 KIWA	ca. 26,89 m <sup>2</sup>
14 LAGERRAUM L5	ca. 17,52 m <sup>2</sup>

STIEGE 3	
15 PARTIEKELLER	ca. 143,48 m <sup>2</sup>
16 KIWA	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
17 LAGERRAUM L6	ca. 11,48 m <sup>2</sup>
18 HANDELSBETRIEBSUNG	ca. 11,48 m <sup>2</sup>
19 ZENTRALBATTERIE	ca. 11,48 m <sup>2</sup>
20 E-TECHNIK	ca. 8,49 m <sup>2</sup>
21 LAGER GÄNG	ca. 1,27 m <sup>2</sup>
22 LAGERRAUM L7	ca. 17,26 m <sup>2</sup>
23 LAGERRAUM L8	ca. 12,21 m <sup>2</sup>

STIEGE 4	
24 E-TECHNIK	ca. 13,40 m <sup>2</sup>
25 PARTIEKELLER	ca. 105,05 m <sup>2</sup>
26 KIWA	ca. 24,34 m <sup>2</sup>

■ ALLEGEMEINSAME  
■ LAGERRAUME  
■ PARTIEKELLER



**Lebenswert WOHNEN**



DIE ANGEGEBENEN QUADRATMETERWERTE SIND CIRCA-MASS. MASSSTABLERANZEN  
IM RAHMEN DES KAUFVERTRAGES SIND MÖGLICH.

VORBEHALT LICHARTEKTONISCHE UND TECHNISCHE NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN,  
D- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

**Lebenswert WOHNEN**

+43 1 605 73 www.lebenswert-wohnen.at  
G10 10.05.2023

PLANUNG: Koup Architekten ZT GmbH

KOUP  
ARCHITEKTEN

# Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Wiener Neustadt - Maximiliangasse/Kammangasse

## **CELIA - "Wo Träume wahr werden"**

**\*\*\* Alle Wohnungen im Projekt werden zur Miete mit Kaufoption 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/ Kammangasse, 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 angeboten. Nach 5 Mietjahren sichern wir unseren Kunden im Mietvertrag Fixkaufpreise zu. Nach 10 und 15 Mietjahren besteht ebenso eine Kaufoption.

## **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 Klimaanlagen** 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 Doppelmaßlers – 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  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap