## ERSTBEZUG "ein viertel grün" - ideal für Familien - 3 Zimmerwohnung im Herzen von Wr. Neustadt - inkl. Balkon und Tiefgaragenstellplatz - provisionsfrei



Außen\_3

Objektnummer: 4901

Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungsund Siedlungsgesellschaft m.b.H.

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Elisabeth Bollenberger-Gasse

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 2700 Wiener Neustadt

Baujahr:2026Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:76,15 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

**Keller:** 2,80 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 29,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.63Kaufpreis:289.279.00 €Betriebskosten:238.62 €USt.:27.35 €

## **Ihr Ansprechpartner**

#### Tanja Rath

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Davidgasse 48 1100 Wien

T 01 982 36 01 631 H 0676/5773510

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











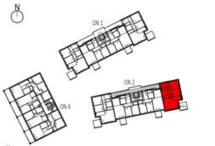


2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2

### HEIMAT ÖSTERREICH

**OG3** TOP 13

Stand 20/12/2024



ON 2, OG3, TOP 13

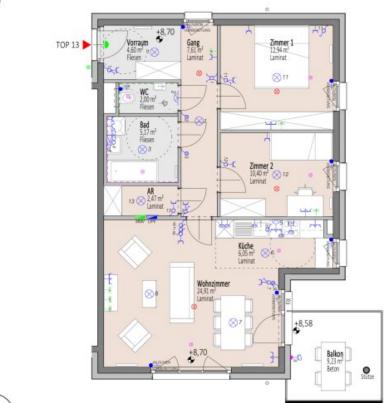
WOHNFLÄCHE 76,15 m²

Einlagerungsraum 2,80 m²

Aussenfläche 9,23 m²

Übersicht 3.Obergeschoss

M=1:1250



Spielplatz



Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Anderungen infolge Behörderauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Pfanrihalt. Die Wöhnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt ist. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Pfan ist zum Anfertigen von Einbaumfoben inchti gesignet. Es sind untendigt Näummäde zu nehmen 1

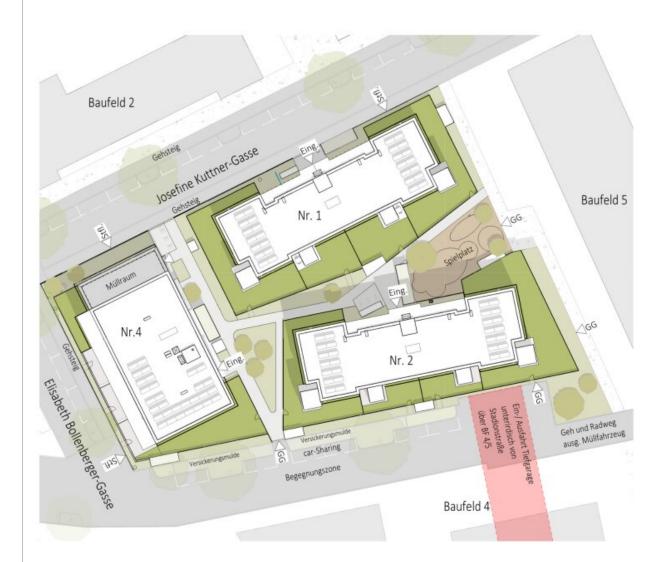
Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 631 | tanja.biberich@hoe.at

heimat-oesterreich.at



2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

LAGEPLAN Stand 20/12/2024



Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 631 | tanja.biberich@hoe.at

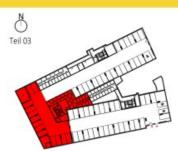
heimat-oesterreich.at

2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 4

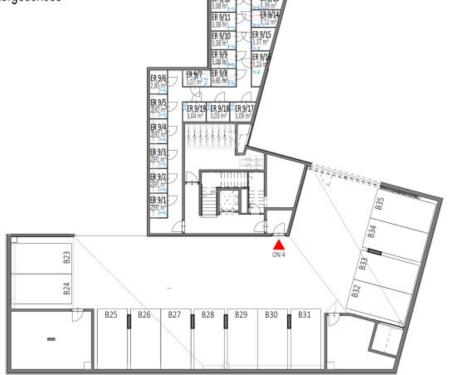


### **UG** Keller und Tiefgarage

Stand 20/12/2024



Übersicht Untergeschoss M=1: 1500





Änderungen infolge Behörderauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angsten und körnen sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt It. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen !

2700 Wr. Neustadt, Josefine Kuttner-Gasse 1

### HEIMAT ÖSTERREICH

### **UG** Keller und Tiefgarage

Stand 20/12/2024

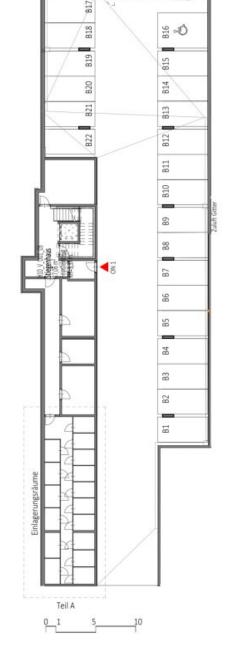


Übersicht Untergeschoss

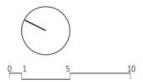
M=1:1500



Ausschnitt Teil A



Anschluss BAUFELD 5



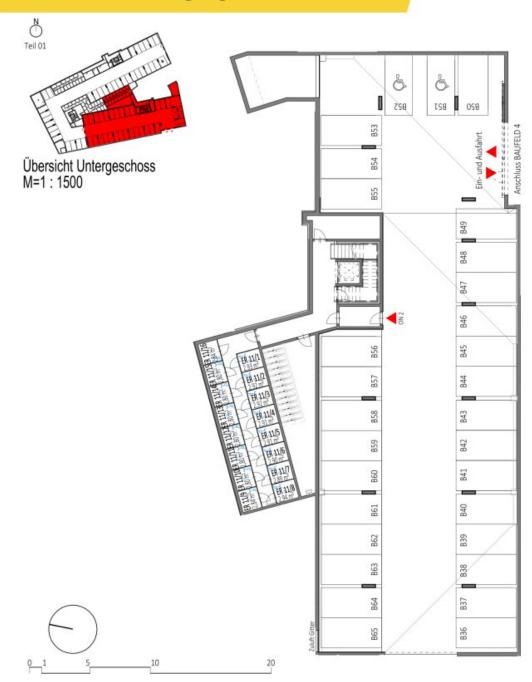
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Pleinfriaht. Die Wohrungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und körnen sich aufgrund der Detailplanung andem. Einrichtung erfolgt it. Ausstatungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumfoben nicht geograft. Ein dur unbedigft Naturmaße zu nehmen 1

2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2



### **UG** Keller und Tiefgarage

Stand 20/12/2024



Änderungen infolge Behörderauflagen, haustechnischer und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angeben und körnen sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt It. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen !

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnbau Gesellschaft m.b.H 1100 Wien, Davidgasse 48 | Tel. 01 982 3601 631 | tanja.biberich@hoe.at

heimat-oesterreich.at



2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

## **Grundriss 3. Obergeschoss**









2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

## **Grundriss Untergeschoss**





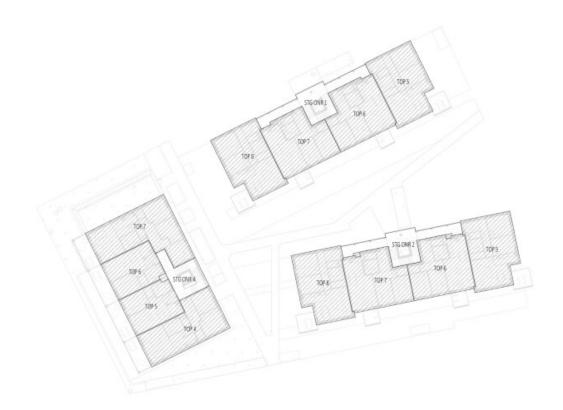




2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

## **Grundriss 1. Obergeschoss**









2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

## **Grundriss 2. Obergeschoss**







HEIMAT ÖSTERREICH

2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

## **Grundriss Erdgeschoss**





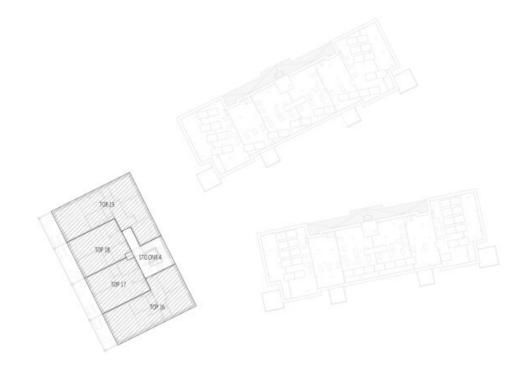




2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

## **Grundriss 4. Obergeschoss**





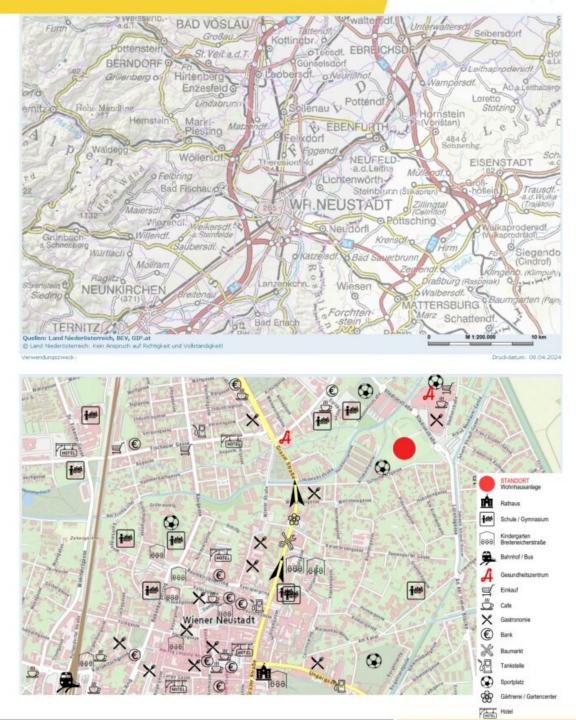




2700 Wr. Neustadt, Elisabeth Bollenberger-Gasse 2-4, Josefine Kuttner-Gasse 1

#### LAGE UND INFRASTRUKTUR

Stand 20/12/2024



### **Objektbeschreibung**

Herzlich Willkommen im neuen Stadtviertel "ein viertel grün" in Wiener Neustadt!

Hier trifft modernes Wohnen auf naturnahe Umgebung - ideal für junge Familien, Paare sowie Einzelpersonen die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit legen.

Das gesamte Areal ist verkehrsberuhigt und umgeben von Grünflächen. Kinder können unbeschwert spielen, und Sie genießen entspannte Stunden im eigenen Garten oder auf dem Balkon.

Öffentliche Geh- und Radwege führen durch das gesamte Areal.

Ein Plus für Familien ist der moderne Kindergarten direkt im Quartier.

Eine eigene Quartiersmitte bietet Raum für Begegnungen, Austausch und neue Freundschaften.

Alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie Nahversoger für Sie und Ihre Liebsten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

#### Hier die Details im Überblick:

- 51 geförderte Eigentumswohnungen
- ca. 50m<sup>2</sup> 90m<sup>2</sup>, 2 4 Zimmer
- alle Wohnungen mit Freifläche in Form von Terrasse und Eigengarten oder Balkon
- hochwertige Laminatböden
- Tiefgarage: Jeder Wohnung sind 1-2 Stellplätze zugeordnet und bereits im Kaufpreis inkludiert. Weitere Stellplätze können zusätzlich erworben werden.
- Niedrigenergiebauweise
- ruhige Lage im Grünen

- Einlagerungsräume
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Waschküchen
- Personenaufzug
- Kinderspielplatz mit Sitzmöglichkeiten
- Müllräume
- · Photovoltaik am Dach
- HWB Wert ca. 29,4 kwh/m²a, fGEE ca. 0,56
- Fertigstellung voraussichtlich September 2026

Weiters gibt es freifinanzierte Eigentumswohnungen auf diesem Areal.

Nähere Infos gibt es hier: Freifinanzierte Eigentumswohnungen

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause** in **Wiener Neustadt**, einer charmanten Stadt im **Herzen Niederösterreichs**! Diese beeindruckende Wohnung im **3. Obergeschoss** ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl, das Sie mit jedem Schritt neu entdecken werden.

Mit einer großzügigen Fläche von **76,15 m²** und einem durchdachten Grundriss, der modernes Wohnen perfekt in Szene setzt, ist diese Wohnung im **Erstbezug** ein idealer Rückzugsort für kleine Familien.

Die offene **Wohnküche** wird durch den Zugang zu einem **einladenden Balkon** ergänzt, der Ihnen die Möglichkeit bietet, frische Luft und Sonnenstrahlen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Freunden oder Familie verbringen.

Die beiden **Schlafzimmer** sind zentral vom Vorzimmer aus über einen Gang erreichbar. Dieser Gang ist auch direkt mit dem Wohnzimmer verbunden.

Das **Badezimmer** ist modern verfliest und mit einer **Badewanne** ausgestattet. Des Weiteren befinden sich ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das WC ist ebenfalls modern verfliest und separat, neben dem Badezimmer vorzufinden.

Der **Abstellraum** sorgt für extra Stauraum.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihr Leben nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Lassen Sie sich von der modernen Ausstattung und der idealen Lage überzeugen.

Sie haben die Möglichkeit den rückzahlbaren Annuitätenzuschuss zu übernehmen. Dieser kann ggfls. auf Ihr Fremdfinanzierungsdarlehen übertragen werden.

Der Höchstbetrag des Annuitätenzuschusses beträgt ca. € 330,83 pro Monat.

Erleichterte Finanzierungsmöglichkeit durch Übernahme der Förderung und des Bankdarlehen – beides kann bei unserem Projekt übernommen werden und somit Ihre Gesamtkosten senken.

Nähere Details zu Ihrer Traumimmobilie entnehmen Sie den Dokumenten.

Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplatz: € 289.279,--

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Dieses **Schmuckstück** wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <750m Apotheke <250m Klinik <2.500m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <750m Höhere Schule <1.750m Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <250m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <750m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m Autobahnanschluss <3.250m Bahnhof <1.500m Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap