

**FÜR ANLEGER - AM SCHULGARTEN - Diese Wohnung  
wird top-vermietet abverkauft | provisionsfrei**



**Objektnummer: 348**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgartengasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,86 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,73
Kaufpreis:	277.700,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.274,94 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



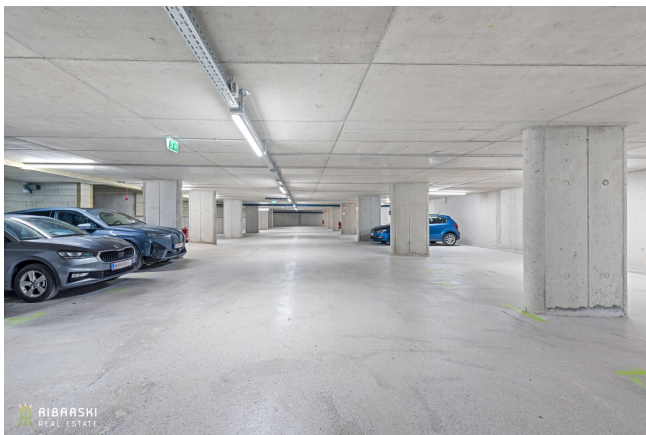
**Mag. (FH) Monika Ribarski**

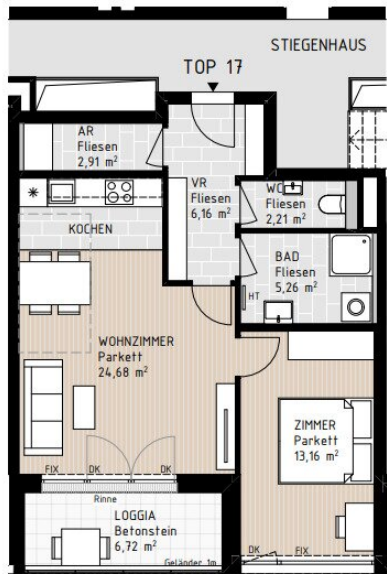
Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8











Schulgartengasse

Wohnzimmer	24,68	m <sup>2</sup>
Zimmer	13,16	m <sup>2</sup>
Bad	5,26	m <sup>2</sup>
WC	2,21	m <sup>2</sup>
AR	2,91	m <sup>2</sup>
VR	6,16	m <sup>2</sup>
Loggia	6,72	m <sup>2</sup>

<b>Wohnen</b>	<b>61,10</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
PK	3,36	m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,58 m

HT Handtuchtrockner  
 DFF Dachflurabfuhr  
 RH Raumhöhe ca.  
 PK Parteienkeller  
 FIX Fixverglasung

Platzbedarf Esstisch  
 Terrassentür  
 Fenster Dreh-Kipp oder Dreh  
 Unterzug  
 Regenabfallrohr



TOP 17  
1.OG



ANSICHT OST - STRASSE



ÜBERSICHTSPLAN 1.OG

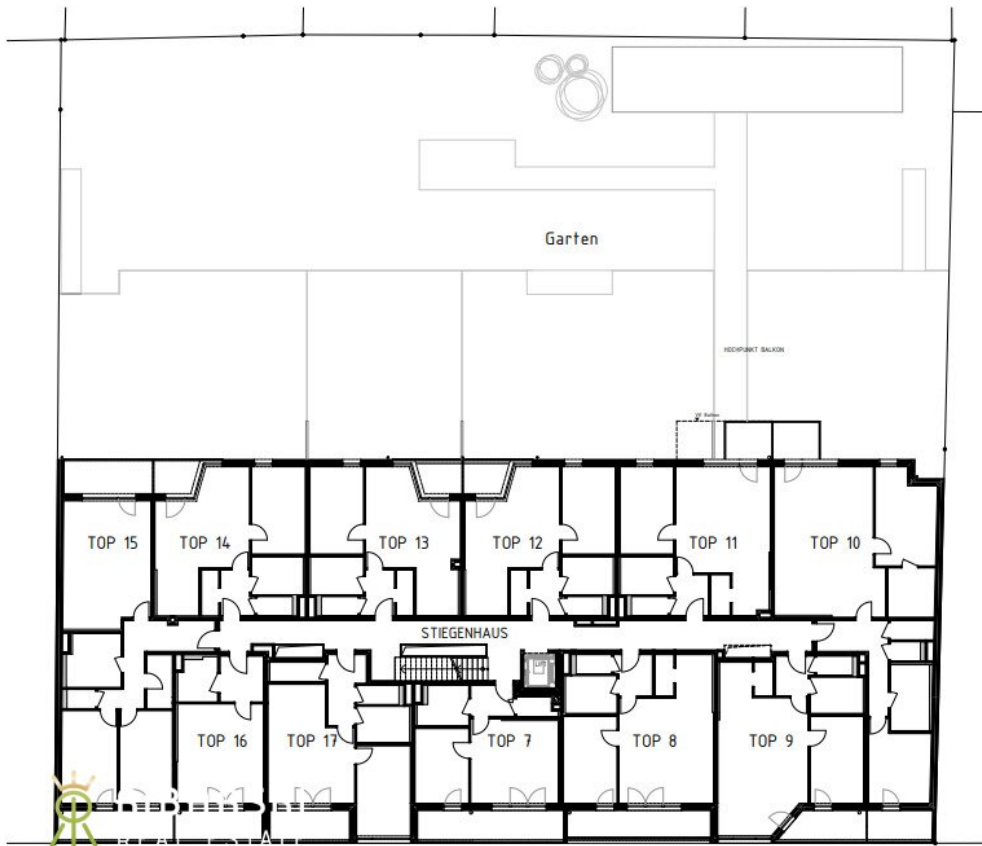
Schulgartengasse



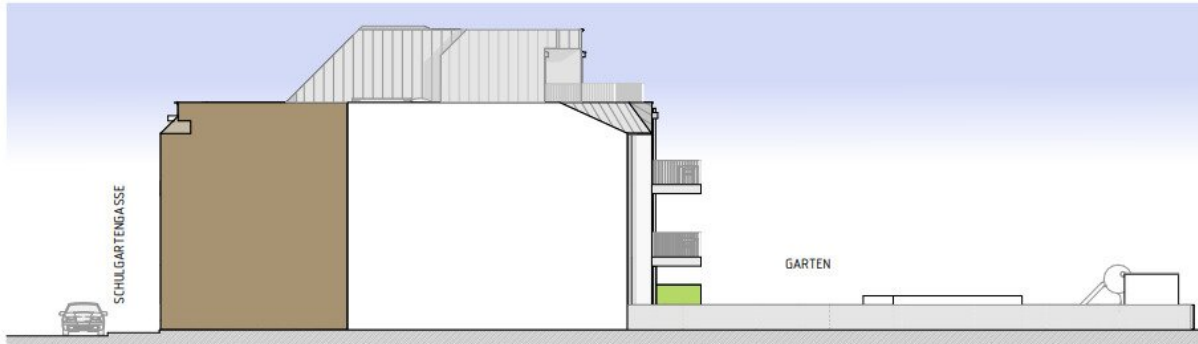
SCHAUBILD SCHULGARTENGASSE

# ÜBERSICHTSPLAN

1. OBERGESCHOSS



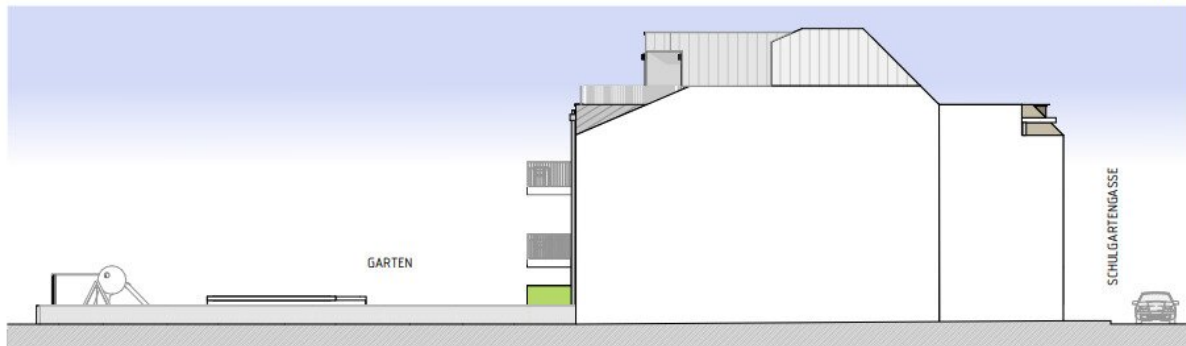
ANSICHTEN  
NORD



OST - SCHULGARTENGASSE



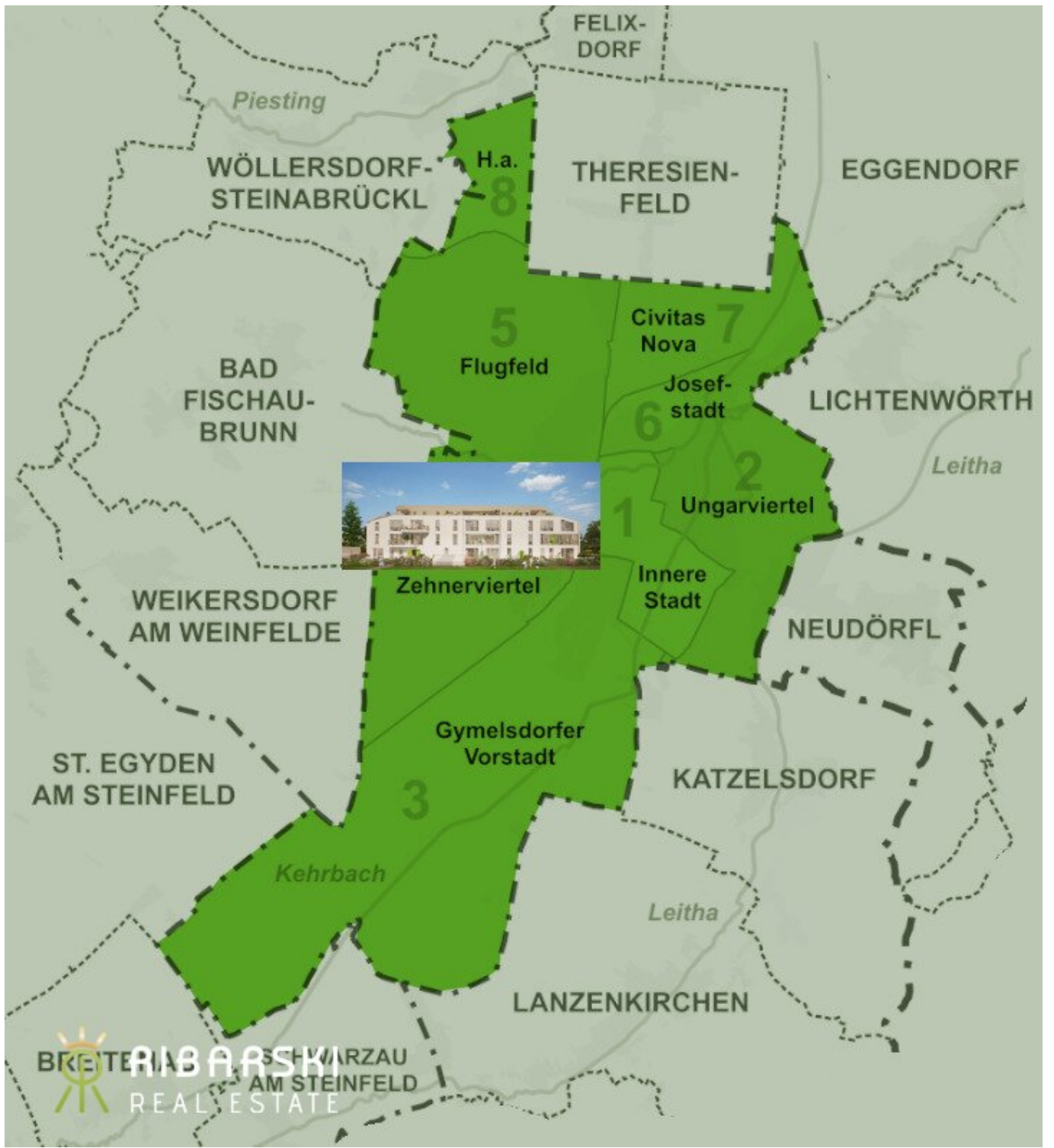
ANSICHTEN  
SÜD

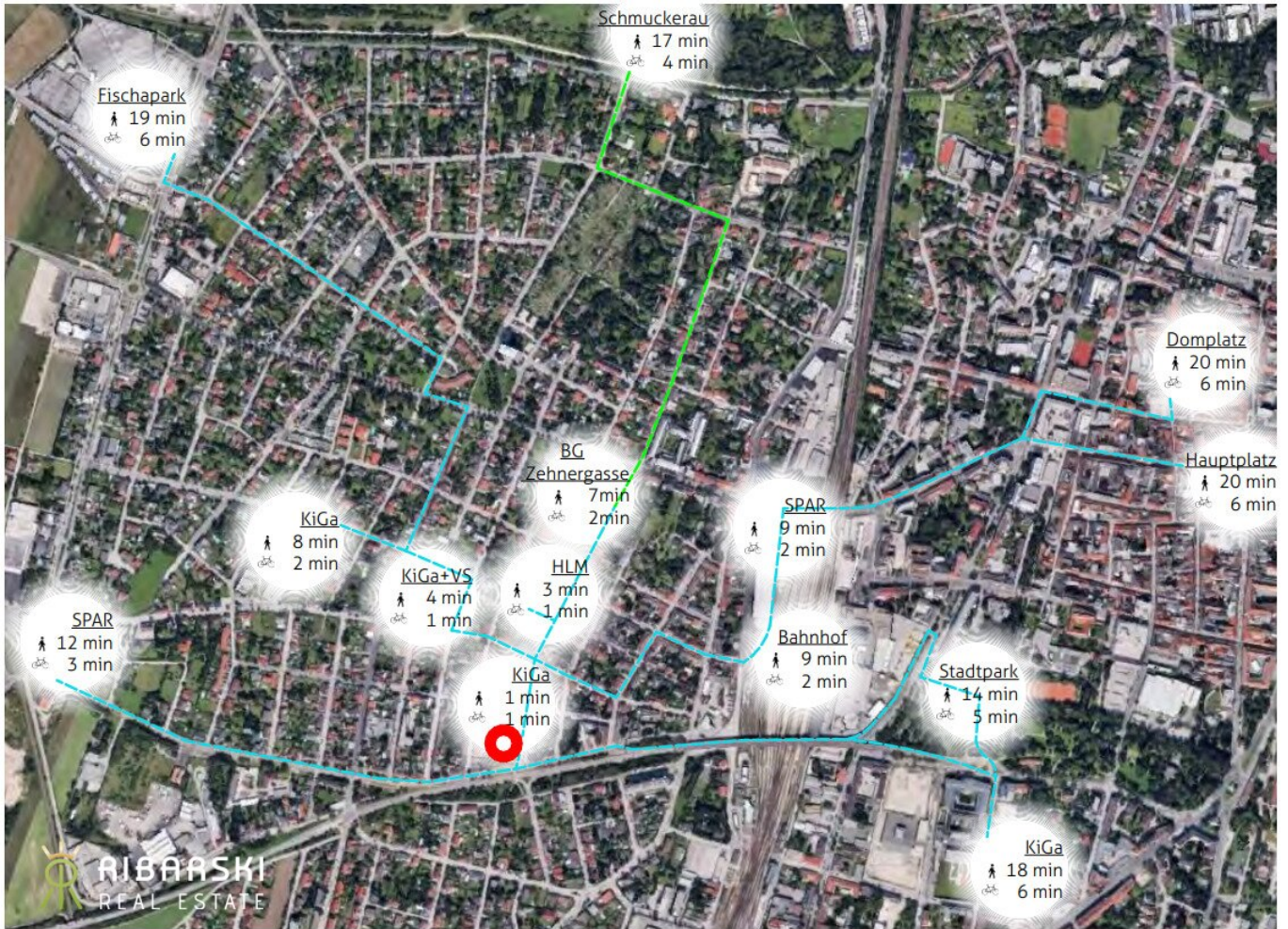


WEST - GARTEN









# Objektbeschreibung

## AM SCHULGARTEN – WOHNUNGEN FÜR 'S LEBEN

[Hier geht es zu allen verfügbaren Tops im Überblick: www.ribarskireal.estate](http://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.

### **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 Zehner Viertel 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 Neustädter 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 Einkaufszentrum, ein Landeskrankenhaus 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](http://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!

[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 16 | 40,76m<sup>2</sup> | 1 Zimmer](#)

[1.OG | Top 17 | 61,10m<sup>2</sup> | 2 Zimmer](#) | VERMIETET zu verkaufen

[2.OG | Top 20 | 66,84m<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 [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).

Die angebotene Wohnung bietet Ihnen zwei Zimmer und einen praktikablen Grundriss. Moderner Wohnkomfort auf sparsamer Fläche, die großen Glasflächen und die ostseitige Loggia werden Ihnen ein Gefühl von Geborgenheit und Freiheit vermitteln.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <575m

Klinik <1.075m

Krankenhaus <1.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.400m

Universität <3.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <1.325m

### **Sonstige**

Bank <625m

Geldautomat <625m

Post <675m  
Polizei <975m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap