

## **Familienfreundlich, modern, naturnah – Ihr neues Reihenhaus wartet**



**Objektnummer: 91530**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ackergasse
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	90,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.579,00 €
Kaltemiete (netto)	1.254,62 €
Kaltemiete	1.435,46 €
Betriebskosten:	180,84 €
USt.:	143,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

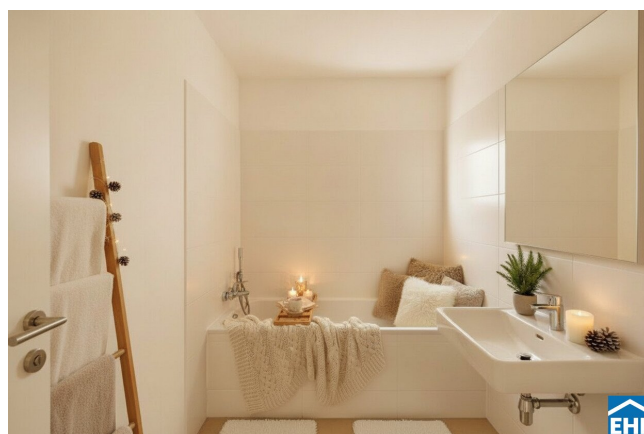
## Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer











ACKER  
GASSE  
12

## TOP 06

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE: 118,70m<sup>2</sup>

TERRASSE: 14,21m<sup>2</sup>

VORPLATZ: 5,87m<sup>2</sup>

LAGERFLÄCHE: 6,54m<sup>2</sup>

GARTEN: 84,44m<sup>2</sup>

VORGARTEN: 5,90m<sup>2</sup>

BAUTRÄGER

**athome**  
Wo das Leben  
zu Hause ist.

VERTRIEB

**EHL** Wir leben  
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO  
BAU** VARIO-BAU  
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

**MARKO**  
**EHL**



WOHN- ESSZIMMER: 40,64m<sup>2</sup>  
KÜCHE: 7,68m<sup>2</sup>  
VORRAUM: 3,33m<sup>2</sup>  
WC: 2,15m<sup>2</sup>  
AR 1: 3,62m<sup>2</sup>  
AR 2: 2,78m<sup>2</sup>  
Davon Raumhöhe < 1,50m 2,12m<sup>2</sup>

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil  
des Lieferungsanlages und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



0,00m 3,00m 5,00m 10,00m



ACKER  
GASSE  
12

## TOP 06

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE: 118,70m<sup>2</sup>

TERRASSE: 14,21m<sup>2</sup>

VORPLATZ: 5,87m<sup>2</sup>

LAGERFLÄCHE: 6,54m<sup>2</sup>

GARTEN: 84,44m<sup>2</sup>

VORGARTEN: 5,90m<sup>2</sup>

BAUTRÄGER

**athome**  
Wo das Leben  
zu Hause ist.

VERTRIEB

**EHL** Wir leben  
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO  
BAU** VARIO-BAU  
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

**MARKT**  
**EHL**



ZIMMER 1:	11,14m <sup>2</sup>
ZIMMER 2:	11,14m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER:	11,54m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM:	4,19m <sup>2</sup>
GALERIE:	6,18m <sup>2</sup>
WC:	2,13m <sup>2</sup>
BAD 1:	5,64m <sup>2</sup>
BAD 2:	4,42m <sup>2</sup>

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil  
des Leistungsantrags und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



0,00m 3,00m 5,00m 10,00m



## Objektbeschreibung

Die frisch fertiggestellten Reihenhäuser in ökologischer Holzbauweise richten sich an Familien, die modernes Wohnen mit Natur verbinden möchten. Eingebettet in eine grüne Umgebung nahe dem Wiener Neustädter Kanal genießen Sie hier Ruhe, Weite und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Spazier- und Radwege, Wasserlandschaft und viel Grün schaffen ein Wohngefühl wie im Urlaub.

Auch verkehrstechnisch liegt das Ensemble ideal: Der Bahnhof Civitas Nova ist schnell erreichbar und sorgt für eine bequeme Anbindung in Richtung Wien und Wiener Neustadt. So wohnen Sie entspannt im Grünen und bleiben gleichzeitig bestens vernetzt.

Wohnkonzept mit viel Platz und klarer Funktion

Diese Häuser wurden von Beginn an auf Alltagstauglichkeit, Nachhaltigkeit und Komfort hin geplant. Auf zwei Ebenen verteilt sich eine großzügige Wohnfläche von rund 118 m<sup>2</sup> – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Homeoffice & Privatleben entspannt unter einem Dach vereinen möchten.

### Erdgeschoss

Ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse. Der Garten schließt nahtlos an – ein privater Lieblingsplatz für Frühstück in der Sonne, Spielen im Grünen oder entspannte Abende draußen.

### Obergeschoss

Drei angenehm ruhige Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zwei moderne Bäder ergänzen den durchdachten Grundriss und sorgen für Komfort im Alltag.

### Außenflächen

Großzügige Eigengärten, Terrassen und ein Vorgarten schaffen Raum zum Durchatmen. Durch die Südost-Ausrichtung sind die Räume lichtdurchflutet, große Fensterflächen bringen Offenheit und Wärme ins Haus.

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Erstbezug – sofort beziehbar



- 12 Reihenhäuser in nachhaltiger Holzrahmenbauweise
- ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Haus
- Vorgarten, Terrasse und großer Privatgarten
- 3 Zimmer + Wohnküche, 2 Bäder, viel Stauraum
- PKW-Stellplatz in der Miete inkludiert
- 19 Stellplätze im Gesamtprojekt
- hochwertige, moderne Ausstattung
- naturnahe Lage mit sehr guter Infrastruktur und Bahnanbindung

Ausstattung, die den Unterschied macht. Hier ist alles auf zeitgemäßes Wohnen ausgelegt: langlebig, komfortabel und stilvoll:

- elegante Parkettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in Bad und WC
- hochwertige Sanitärausstattung
- 3-fach-isolierte Fenster für optimale Energieeffizienz
- elektrischer Sonnenschutz

- Glasfaser-Internet (A1 & Magenta)
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Vorbereitung für Photovoltaik, Klimaanlage und Alarmanlage

### **Lage: Natur vor der Tür, Alltag ganz nah**

Die Umgebung verbindet Erholung und Alltag perfekt: Der Wiener Neustädter Kanal bietet Natur, Sport und Freizeit in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Nahversorger und weitere Einrichtungen sind rasch erreichbar. Die schnelle Öffi-Anbindung über Civitas Nova macht das Projekt auch für Pendler:innen besonders attraktiv.

Mietvertrag befristet für 6 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Je Haus wird 1 Parkplatz um EUR 38,00 dazu gemietet, ein weiterer ist möglich

Nebenkosten: 3 BMM Kautions

Strom, Heizung, Warmwasser werden nach Verbrauch verrechnet

© 2025, PROPERTY PHOTOS

© EHL Wohnen GmbH

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <750m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.