

Familienglück im Grünen – nachhaltige Reihenhäuser am Kanal



Objektnummer: 91535

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ackergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.145,56 €
Kaltmiete	1.318,18 €
Betriebskosten:	172,62 €
USt.:	131,82 €
Provisionsangabe:	

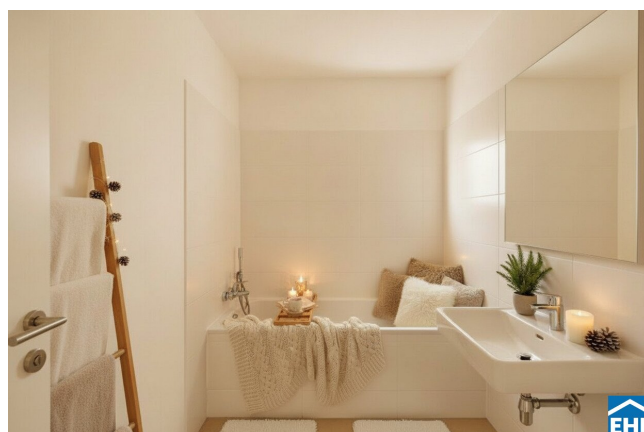
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer









ACKER
GASSE
12

TOP 11

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,56m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 20,40m²

VORGARTEN: 9,40m²

BAUTRÄGER

athome
Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB

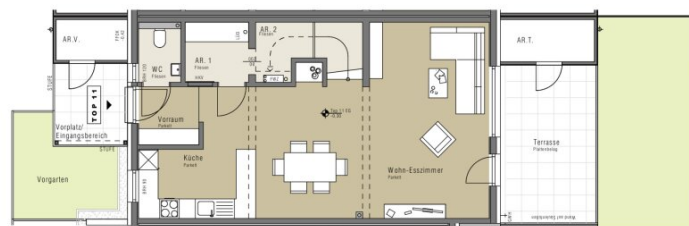
EHL Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO
BAU** VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKO
EHL



WOHN- ESSZIMMER: 40,64m²
KÜCHE: 7,68m²
VORRAUM: 3,33m²
WC: 2,15m²
AR 1: 3,62m²
AR 2: 2,78m²
Davon Raumhöhe < 1,50m
2,12m²

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



0.00m 3.00m 5.00m 10.00m



ACKER
GASSE
12

TOP 11

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²
WOHNFLÄCHE: 118,70m²
TERRASSE: 14,56m²
VORPLATZ: 5,87m²
LAGERFLÄCHE: 6,54m²
GARTEN: 20,40m²
VORGARTEN: 9,40m²

BAUTRÄGER

athome
Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB

EHL Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

VARIO BAU VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKO EHL



ZIMMER 1: 11,14m²
ZIMMER 2: 11,14m²
SCHLAFZIMMER: 11,54m²
SCHRANKRAUM: 4,19m²
GALERIE: 6,18m²
WC: 2,13m²
BAD 1: 5,64m²
BAD 2: 4,42m²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil
des Lieferumfangs 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 m² – 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 m² 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.