

**Westseitige Wohnung mit Loggia und großen Glasflächen|  
inkl. TG Platz | ERSTBEZUG | AM SCHULGARTEN**



**Objektnummer: 428**

**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:	57,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,51 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,73
Gesamtmiete	989,89 €
Kaltmiete (netto)	726,77 €
Kaltmiete	857,34 €
Betriebskosten:	115,83 €
Heizkosten:	31,95 €
USt.:	100,60 €
Infos zu Preis:	

Unter sonstige Kosten fallen die anteiligen Betriebskosten für den Tiefgaragenplatz.

### Provisionsangabe:

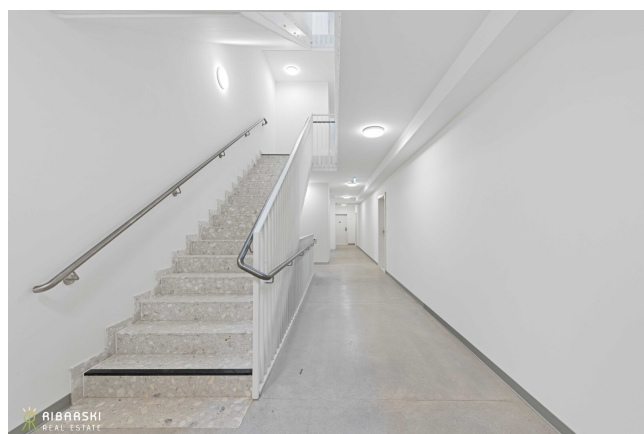
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

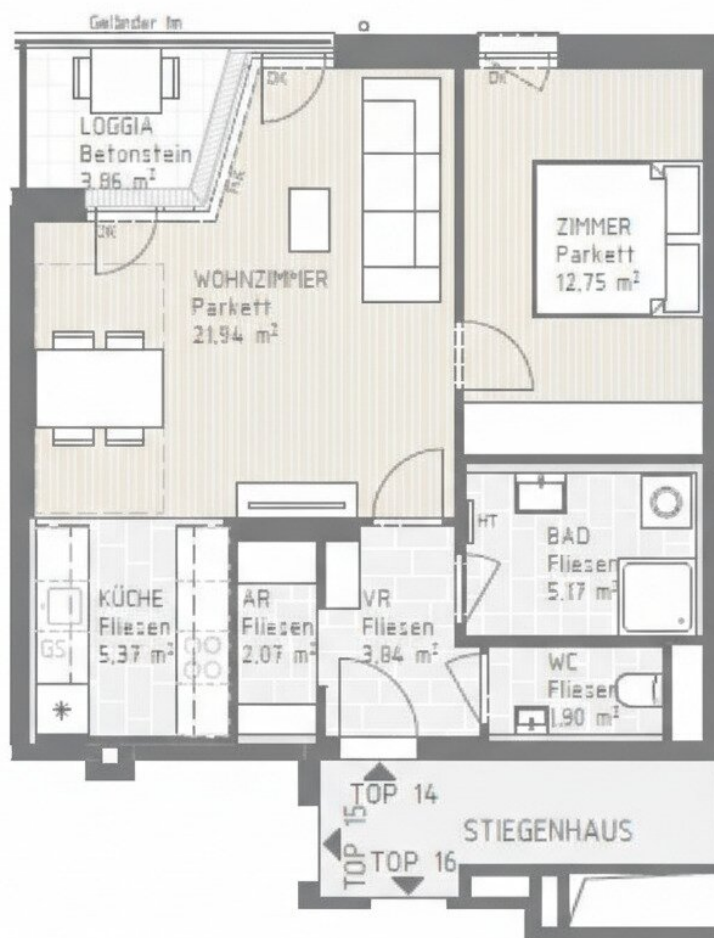












Wohnzimmer	21,94	m <sup>2</sup>
Küche	5,37	m <sup>2</sup>
Zimmer	12,75	m <sup>2</sup>
Bad	5,17	m <sup>2</sup>
WC	1,90	m <sup>2</sup>
AR	2,07	m <sup>2</sup>
VR	3,84	m <sup>2</sup>
Loggia	3,86	m <sup>2</sup>

Wohnen	56,90	m <sup>2</sup>
PK	2,51	m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,58 m





# Objektbeschreibung

## AM SCHULGARTEN – WOHNUNGEN FÜR'S LEBEN - DIESE WOHNUNG IST ZU MIETEN

Wohnungen zu kaufen finden Sie hier: [www.ribarskireal.estate](http://www.ribarskireal.estate)

Was erwartet Sie am Schulgarten?

Die angebotene Wohnung bietet Ihnen zwei gut geschnittene, sehr helle Wohnräume, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Eine elegante Einbauküche ist bereits vor Ort. Das Highlight der Wohnung ist zweifelsohne die extravagante Glasfront gegen Westen ausgerichtet. Genießen Sie die Abendsonne auf Ihrer gemütlichen Loggia und den Freiblick Richtung Rax und Schneeberg in Ihrer top modernen Neubauwohnung. Haben Sie Gäste, Kinder oder möchten Sie einfach entspannen, eignet sich dazu der großzügig angelegte Gemeinschaftsgarten.

Sie haben eine Elektroauto, oder wünsche sich eines? - die Wallboxvorbereitung bei Ihrem Tiefgaragenplatz ist schon vorhanden!

### 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 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.

### Das Projekt liegt perfekt:

Das Zehnerviertel 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 Landesklinikum 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.

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? --> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <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