

**Südgarten in Ruhelage: Provisionsfreie
4-Zimmer-Wohnung, 2 Bädern, Eigengarten mit Grünblick**



10_2 Garten 1

Objektnummer: 1939/163209

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,35 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	99,90 m ²
Keller:	3,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	481.200,00 €
Betriebskosten:	215,12 €
USt.:	21,51 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

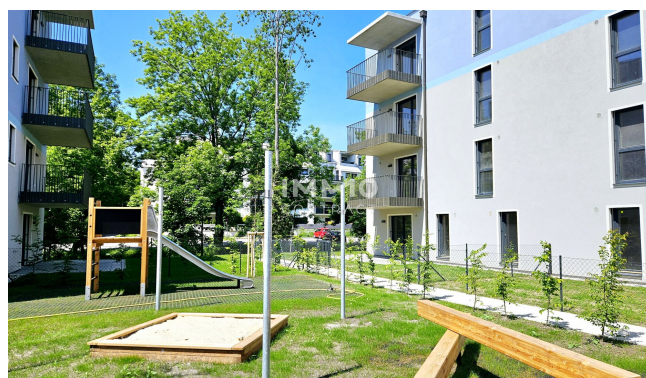
Ihr Ansprechpartner

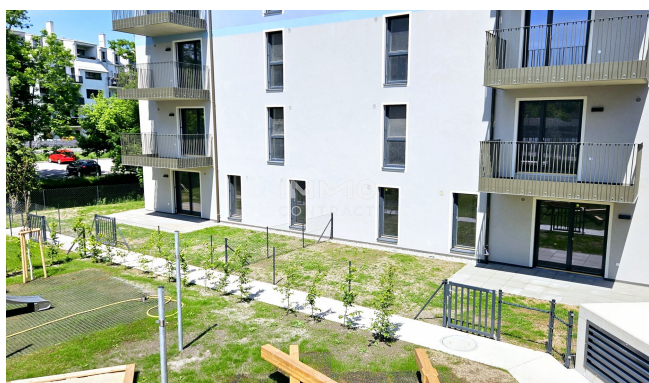
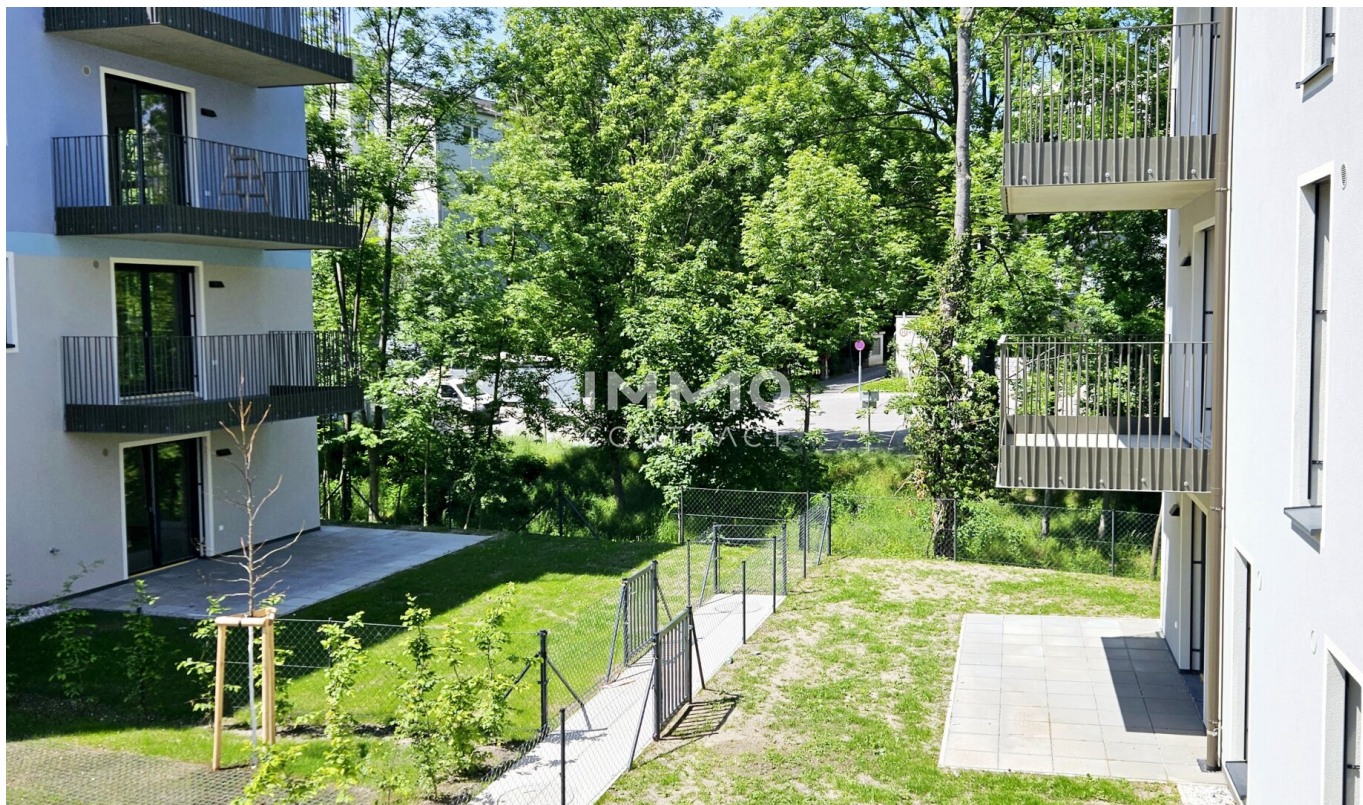


Simone Vasicek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH











Übersicht Erdgeschoss
M=1 : 1250

ON 10, EG, TOP 2	
WOHNFLÄCHE	89,35 m ²
Einlagerungsraum	3,67 m ²
Aussenfläche Terrasse	13,38 m ²
Aussenfläche Privatgarten	99,90 m ²



0 1 2 4

Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

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

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – am grünen Rand von „ein viertel grün“!

Top 10/2

Diese barrierefreie, helle und sehr ruhige ca. 90 m² große 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß bietet eine große Terrasse, einen ca. 100 m² Eigengarten und ist nach Südwesten ausgerichtet. Sie verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, Abstellraum und geräumigen Vorraum.

2 Stellplätze sind für Sie bereits in der hauseigenen Tiefgarage reserviert und können um € 17.000/Platz erworben werden.

Im neuen Stadtentwicklungsgebiet „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt entsteht ein lebendiges, architektonisch vielseitiges Wohnquartier. Unser Projekt umfasst 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen sowie 42 Tiefgaragenplätze und ist Teil dieses attraktiven, naturnahen Lebensraums.

Die moderne Wohnanlage richtet sich sowohl an Familien als auch an Paare, die Wert auf Lebensqualität, gute Infrastruktur und viel Grün legen.

Sämtliche Einheiten sind barrierefrei adaptierbar geplant und ermöglichen ein komfortables Wohnen für jede Lebensphase. Während die Erdgeschosswohnungen mit einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Garten ausgestattet sind, verfügen die Wohnungen in den Obergeschossen jeweils über einen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Die gesamte Anlage ist von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen umgeben, die eine ruhige, parkähnliche Atmosphäre schaffen. Besonders die Eigengärten der Erdgeschosswohnungen sind großzügig gestaltet – perfekt für Kinder zum Spielen, entspannte Grillabende oder einfach zum Zurücklehnen im Grünen.

Die Wohnhausanlage liegt in einer verkehrsberuhigten Zone, die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt bequem über die Stadionstraße.

Im Kellergeschoss stehen den Bewohner:innen praktische Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze sowie eine vorbereitete Waschküche zur Verfügung. Das Wohnumfeld bietet zudem moderne Services wie Car-Sharing-Angebote, einen zentralen Quartierstreffpunkt sowie einen eigenen Kindergarten – ideal für den Familienalltag.

Das Projekt im Überblick:

- Eigentumswohnungen in Niedrigenergiebauweise – Provisionsfrei!
- Wohnungsgrößen zwischen 55 m² - 90 m²
- 2 - 4 Zimmer
- Freiflächen: Eigengärten, Terrassen oder Balkone
- Fußbodenheizung
- Elektr. Beschattung
- Klimaanlagevorbereitung im DG
- Photovoltaikanlage
- Hauseigene Tiefgarage
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Fertigstellung Spätsommer 2025

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap