

## **Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit großem Süd-Balkon im Erstbezug**



Außen 3\_Simone

**Objektnummer: 1939/163355**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,71 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,17 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 288.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,26 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 13,03 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13











Übersicht 2. Obergeschoss  
M=1 : 1250

| ON 10, OG2, TOP 9      |                      |
|------------------------|----------------------|
| WOHNFLÄCHE             | 61,71 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum       | 4,17 m <sup>2</sup>  |
| Aussenfläche<br>Balkon | 7,24 m <sup>2</sup>  |

Altbauch



Spielplatz



0 1 2 4

Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

# Objektbeschreibung

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

## Top 10/09

Diese lichtdurchflutete, mit durchdachtem Grundriss und großzügig geplante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß und bietet einen großen Süd-Balkon mit ruhigem Grünblick, fernab jeglicher Hektik. Sie verfügt über eine große Wohnküche, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Gäste-WC und geräumiges Vorzimmer.

1 Stellplatz ist für Sie bereits in der hauseigenen Tiefgarage reserviert und kann um € 17.000 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 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>
- 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap