

**ZWEITBEZUG | 2 Zimmer Neubauwohnungen mit Terrasse  
(EG) | Emmerberggasse | ab 1. Juni 2026**



**Objektnummer: 738**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

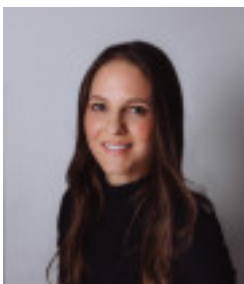
|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,22 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 3,17 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 41,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 908,94 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 624,53 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 826,31 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 201,78 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 82,63 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

MV-Errichtung (Hausverwaltung): € 180 (inkl. 20% USt.)

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangt eine 2 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse, in einer kleinen Wohnhausanlage mit 6 Einheiten, in der Emmerbergasse in Wr. Neustadt - NEUBAU / ZWEITBEZUG!**

Es stehen Ihnen ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse zur Verfügung.

Zur Raumaufteilung:

- Zentraler Vorraum
- offener Wohn/Essbereich mit komplett ausgestatteter Einbauküche, und Ausgang auf die Terrasse (Ausrichtung S/O)
- Schlafzimmer
- Tageslicht Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchtrockner
- separates WC

**Beziehbar ab: 1. Juni 2026**

Auf Wunsch können Sie einen Stellplatz für ca. € 26 pro Monat für Ihren PKW anmieten.

*OPTIONAL: Die Wohnung kann (teil)möbliert - gegen Ablöse - vom aktuellen Mieter übernommen werden. Nähere Infos gerne auf Anfrage.*

Weitere Annehmlichkeiten: Elektrische Rollläden in allen Räumen, barrierefrei (Personenlift), zugeordnetes Kellerabteil, Outdoor-Kinderspielfläche, sowie Kinderwagen- & Fahrradabstellraum im Gebäude, uvm .. *\*Fotos aus dem Jahr 2020*

Lage: Bahnhof Wr. Neustadt 850 m entfernt (ca. 2 Fahr- & 10 Geh-Minuten); in direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Nahversorger wie Lebensmittelanbieter, Drogeriemärkte;

Bundesgymnasium, Volksschule, Apotheke sowie zahlreiche Ärzte in unmittelbarer Nähe; uvm..

**Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <1.500m  
Universität <3.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

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

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap