

**Provisionsfrei und Erstbezug! Besichtigungen sind auch am Wochenende möglich! „Viertel Grün“ Wiener Neustadt!  
- Baufeld 4 - 2 Zimmer**



**Objektnummer: 199397102**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,51
<b>Kaufpreis:</b>	166.281,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	245,23 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	157,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Philipp Blaha**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH















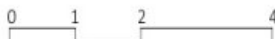
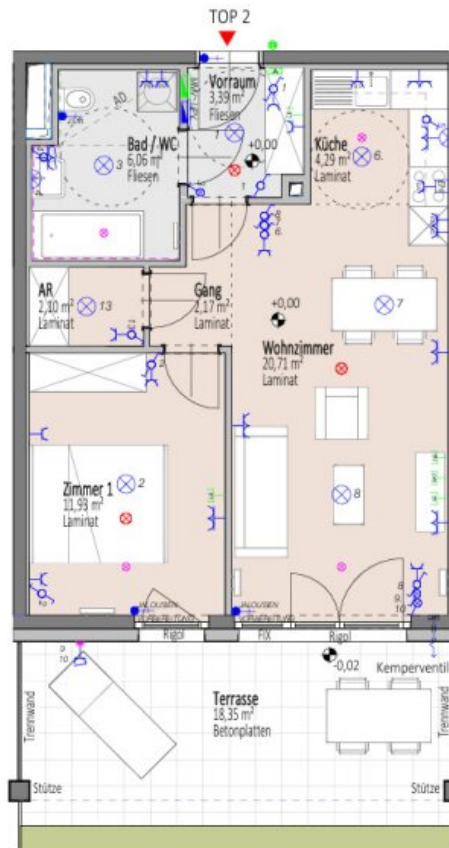
# EG TOP 2

Stand 17/10/2024



Übersicht Edgeschoss  
M=1 : 1250

ON 1, EG, TOP 2	
WOHNFLÄCHE	50,65 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,40 m <sup>2</sup>
Aussenfläche Terrasse	18,35 m <sup>2</sup>
Aussenfläche Privatgarten	15,25 m <sup>2</sup>

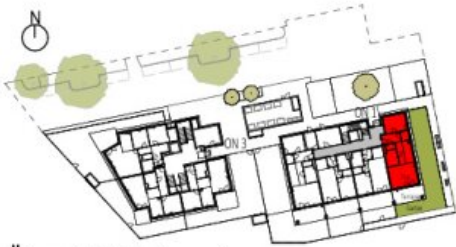


## Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

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. Ausstattungsbearbeitung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

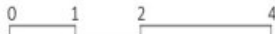
# EG TOP 1

Stand 17/10/2024



Übersicht Erdgeschoss  
M=1 : 1250

ON 1, EG, TOP 1	
WOHNFLÄCHE	64,78 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,34 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	17,12 m <sup>2</sup>
Terrasse	
Aussenfläche	89,40 m <sup>2</sup>
Privatgarten	



**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!

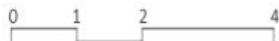
# OG1 TOP 6

Stand 17/10/2024



Übersicht 1. Obergeschoss  
M=1 : 1250

ON 3, OG1, TOP 6	
WOHNFLÄCHE	57,50 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,13 m <sup>2</sup>
Aussenfläche	7,03 m <sup>2</sup>
Balkon	



## 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!

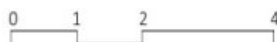
# EG TOP 3

Stand 17/10/2024



Übersicht Erdgeschoss  
M=1 : 1250

ON 3, EG, TOP 3	
WOHNFLÄCHE	59,86 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,06 m <sup>2</sup>
Aussenfläche Terrasse	12,83 m <sup>2</sup>
Aussenfläche Privatgarten	92,05 m <sup>2</sup>



## Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Änderungen infolge Behördenaufgaben, 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. Ausstattungsbearbeitung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

# EG TOP 1

Stand 17/10/2024



Übersicht Erdgeschoss  
M=1 : 1250

ON 3, EG, TOP 1	
WOHNFLÄCHE	60,66 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,60 m <sup>2</sup>
Aussenfläche Terrasse	7,67 m <sup>2</sup>
Aussenfläche Privatgarten	63,48 m <sup>2</sup>



## 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

Sichern Sie sich **komplett provisionsfrei!** Ihr neues Zuhause im beliebten Wohnprojekt „**viertel grün**“ in Wiener Neustadt. Ob Singles, Paare, junge Familien oder Kapitalanleger: Bei über 90 verfügbaren Wohneinheiten (Gartenwohnungen, Etagenwohnungen und Dachgeschosswohnungen) ist garantiert das Richtige für Sie dabei.

Wählen Sie aus drei attraktiven Baufeldern:

- **Baufeld 3 & 4:** Über 65 geförderte Wohnungen für die perfekte Work-Life-Balance.
- **Baufeld 7:** Fast 30 frei finanzierte Wohnungen – ideal zur **Vermietung!** Diese Einheiten punkten mit einer Premium-Ausstattung inklusive **Echtholzparkett** und gemütlicher **Fußbodenheizung**.

### Die Highlights der Wohnungen auf einen Blick:

- **Wohnflächen:** 50 bis 90 m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf 2, 3 oder 4 Zimmer)
- **Freiflächen:** Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Garten mit Terrasse oder einen Balkon.
- **Nachhaltigkeit mit Zukunft:** Niedrigenergiebauweise, Photovoltaikanlage auf dem Dach (HWB ca. 29,4 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE ca. 0,56).
- **Komfort:** 1–2 Tiefgaragenstellplätze pro Wohnung, Personenaufzüge, eigene Einlagerungsräume.
- **Infrastruktur im Haus:** Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Waschküchen und moderne Müllräume.

**Mehr Details zur Förderung finden Sie in unserem Expose.** Sie können dies jederzeit bei uns herunterladen.

**Wichtiger Hinweis zur Visualisierung:** Um Ihnen das Potenzial der Räume bestmöglich zu zeigen, wurden einige Bilder mittels KI (künstlicher Intelligenz) digital möbliert bzw. optimiert (Virtuelles Staging). Die originalen, unbearbeiteten Fotos finden Sie jeweils direkt im Anschluss an die visualisierten Bilder.

**Baufeld 4! Besichtigungen sind am Wochenende möglich!**

**Das Objekt ist bereits fertig gestellt.**

Der angebotene Preis ist Wohnung 20110701 in der Preisliste BF4.

- **Wohnung (inkl. Förderung):** EUR 235.573,84
- **Eigener Stellplatz:** EUR 12.000,00

**Ihr finanzieller Vorteil:** Die Landesförderung in der Höhe von ca. **EUR 57.292,10** ist vom regulären Kaufpreis abzuziehen!

Weniger Eigenkapital nötig, sofort startklar!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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 <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap