Mieten mit Kaufoption – moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im „ein viertel grün“



Objektnummer: 1671/3261

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,13 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	955,48 €
Kaltmiete (netto)	670,67 €
Kaltmiete	868,79 €
Betriebskosten:	146,43 €
USt.:	86,69 €

Provisionsangabe:

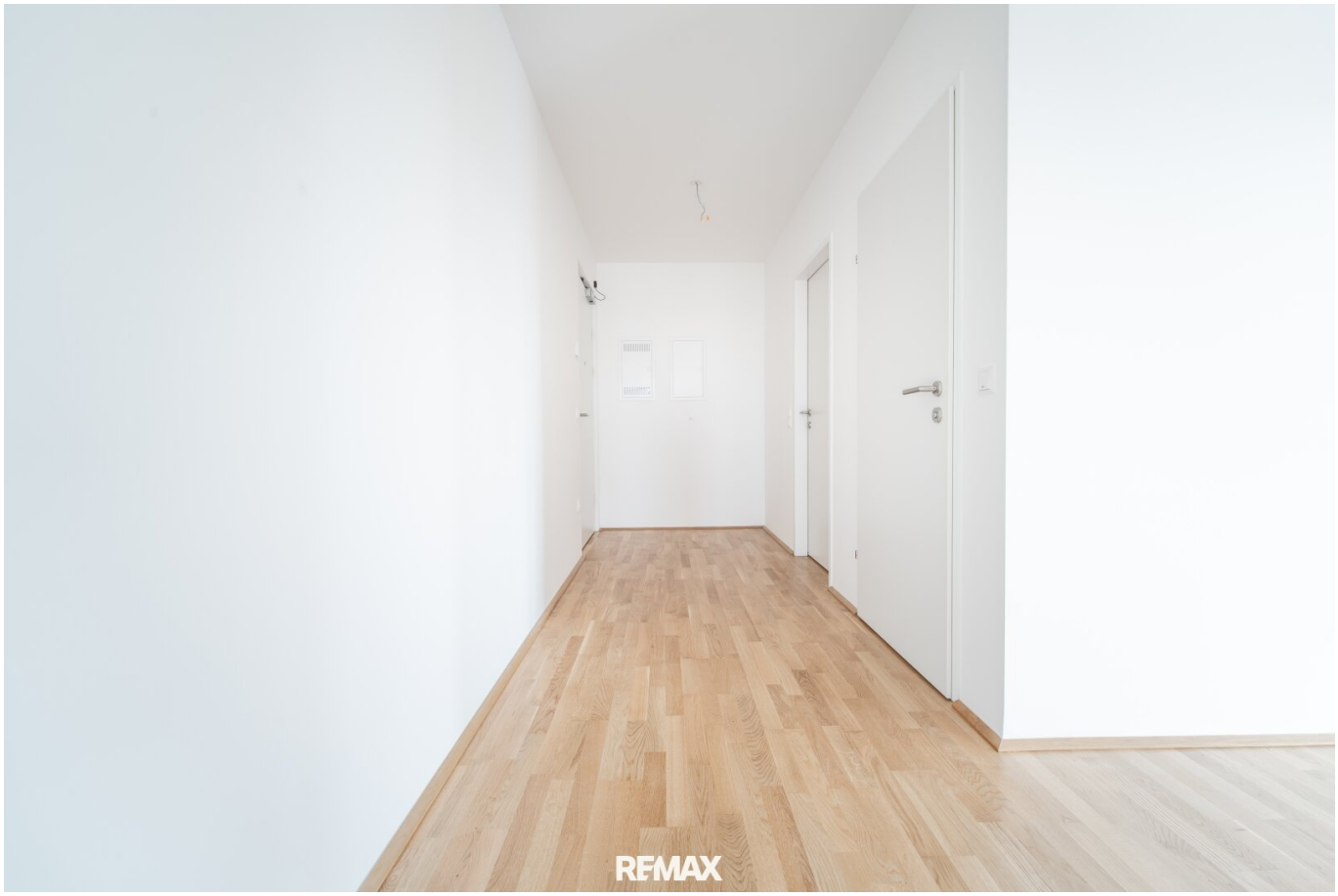
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

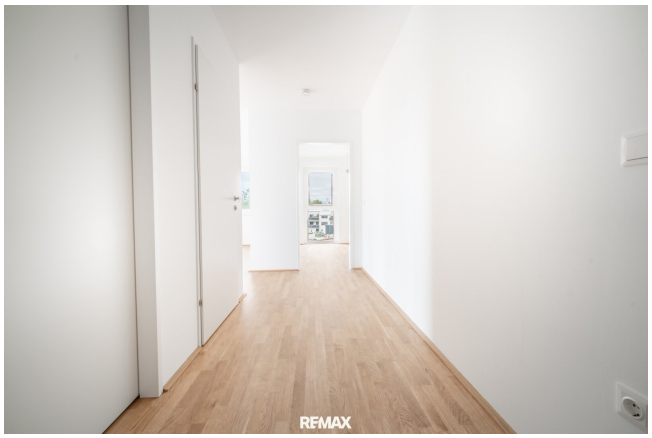
Ihr Ansprechpartner



Ing. Martin Wimmer, MBA, MSc

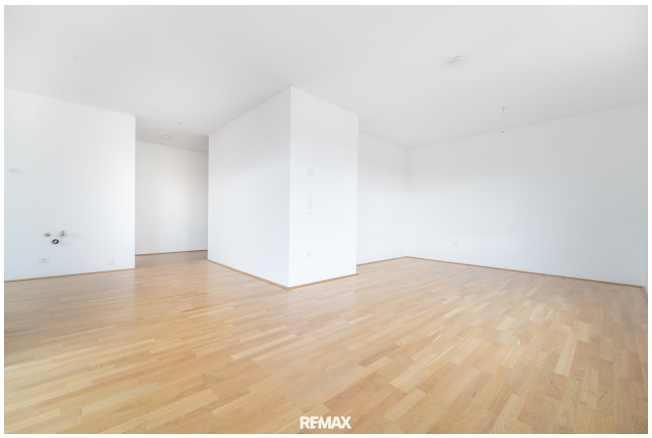
REMAX Exclusive Brugger KG








RE/MAX


RE/MAX

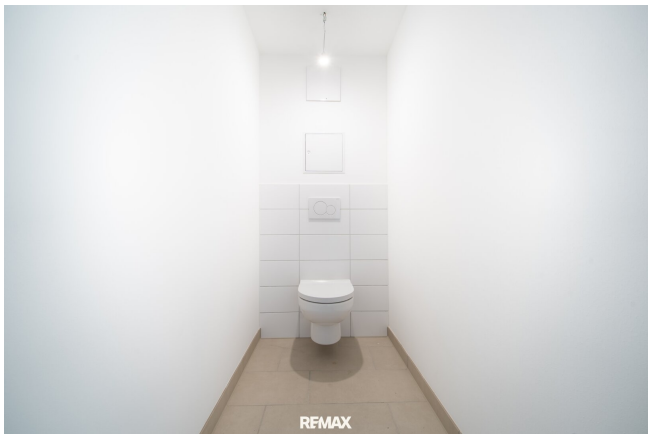

RE/MAX







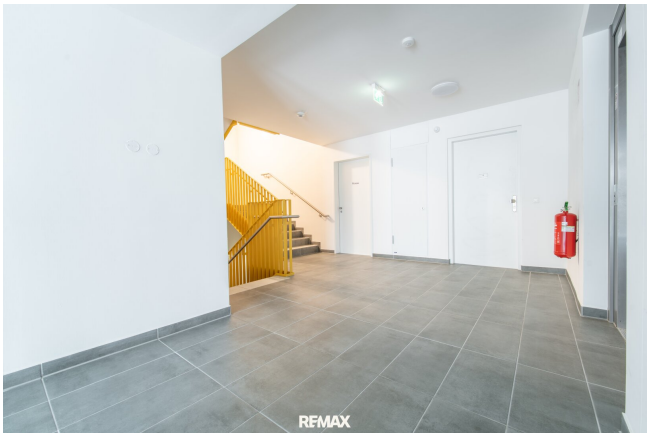

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





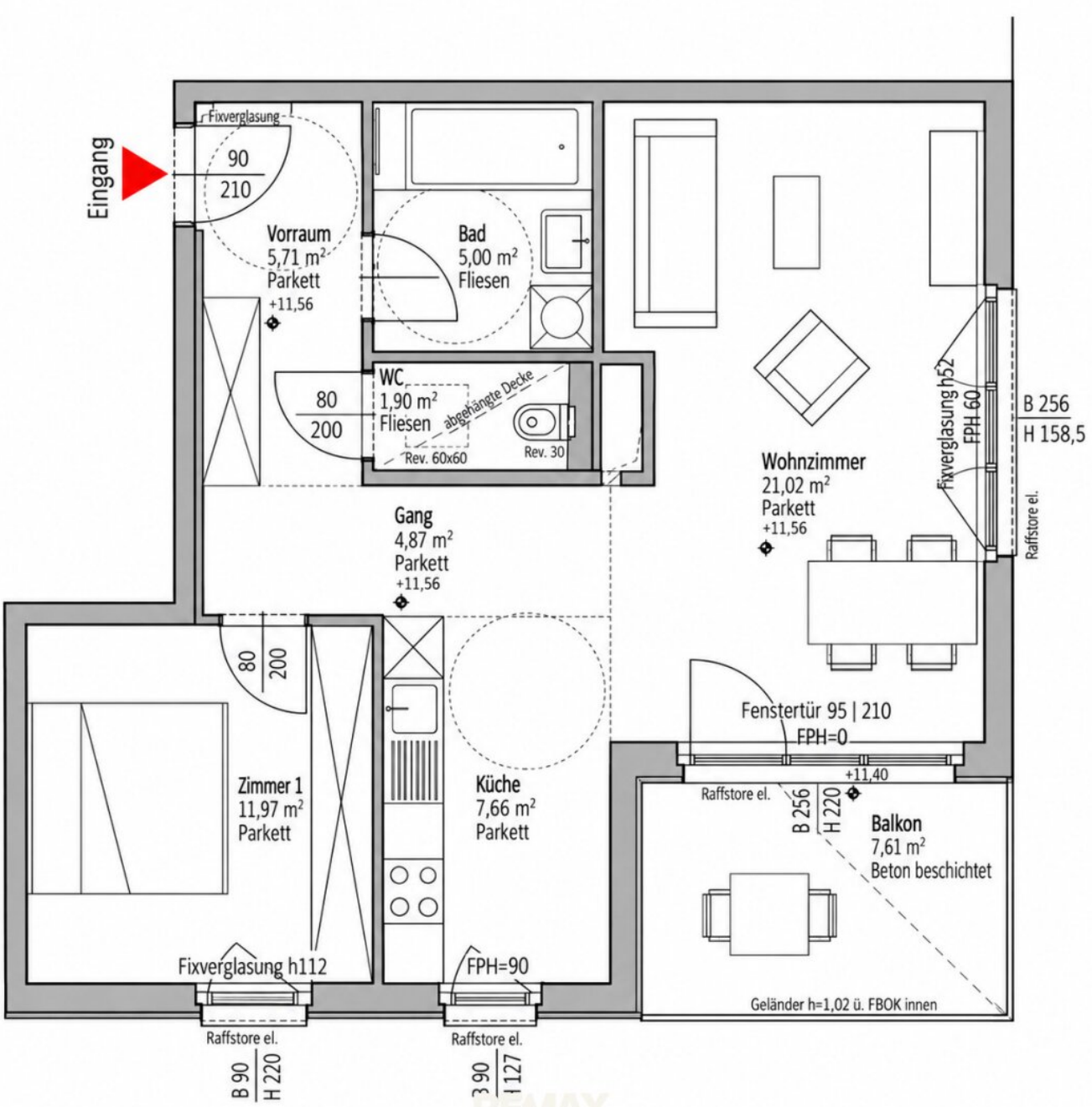



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Eingang
Fixverglasung
90
210
Vorraum
5,71 m²
Parkett
+11,56
Bad
5,00 m²
Fliesen
WC
1,90 m²
Fliesen
abgehängte Decke
Rev. 60x60
Rev. 30
80
200
Gang
4,87 m²
Parkett
+11,56
Wohnzimmer
21,02 m²
Parkett
+11,56
Fixverglasung h52
FPH 60
B 256
H 158,5
Raffstore el.
Fenstertür 95 | 210
FPH=0
+11,40
Raffstore el.
B 256
H 220
Balkon
7,61 m²
Beton beschichtet
Geländer h=1,02 ü. FBOK innen
Zimmer 1
11,97 m²
Parkett
Küche
7,66 m²
Parkett
Fixverglasung h112
FPH=90
Raffstore el.
B 90
H 220
Raffstore el.
B 90
H 127

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen mit Balkon im Stadtquartier „ein viertel grün“

Inmitten des modernen Stadtquartiers **„ein viertel grün“** in Wiener Neustadt erwartet Sie diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. **58,13 m² Wohnfläche** und einem ca. **7,61 m² großen Balkon**. Die im Jahr 2025 fertiggestellte Wohnhausanlage bietet **Erstbezugswohnungen** und überzeugt durch zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattungsmerkmale und ein durchdachtes Wohnkonzept, das urbanen Komfort mit einem grünen Wohnumfeld verbindet.

Die hier vorgestellte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss. Wohnungen mit identischer Wohnfläche, Raumaufteilung und Ausstattung stehen auch im 2. und 3. Obergeschoss zur Verfügung. Alle drei Etagen sind bequem und stufenlos mit dem Personenlift erreichbar. Der durchdachte Grundriss bietet eine angenehme Raumaufteilung mit klar voneinander getrennten Wohn- und Rückzugsbereichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit rund 21 m²**, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende, separat angeordnete Küche mit rund 7,44 m² fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den **ca. 7,61 m² großen Balkon**, der den Wohnraum ins Freie erweitert und Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet.

Das ca. **12 m² große Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Stauraummöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Vorraum und einen Gangbereich.

Auch hinsichtlich Ausstattung und Energieeffizienz erfüllt die Wohnung moderne Wohnansprüche. **Parkettböden in den Wohnräumen**, Fliesen in den Sanitärräumen und elektrisch bedienbare Raffstores mit Funkfernbedienung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein besonderes Merkmal ist die **Bauteilaktivierung**, die sowohl zur Beheizung mittels Fernwärme als auch zur Temperierung beziehungsweise Kühlung über eine Wärmepumpe eingesetzt wird.

Die Wohnhausanlage bietet darüber hinaus attraktive Gemeinschaftseinrichtungen:Ein **Fitnessraum inkl. Gemeinschaftsraum**, eine Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie Kinderspielbereiche ergänzen das Wohnangebot. Zusätzlich steht den Bewohnern der gesamten Wohnhausanlage ein **großzügiger Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss der Elisabeth-Bollenberger-Gasse 5** zur Verfügung, der bei Bedarf

gebucht werden kann. Ein eigenes **Kellerabteil mit ca. 2,89 m²** schafft zusätzlichen Stauraum. **Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.**

Die Kombination aus moderner Ausstattung, funktionalem Grundriss, Balkon und attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Singles und Paare, die zeitgemäßen Wohnkomfort in einer lebenswerten Umgebung schätzen.

Highlights:

- Erstbezug – Neubau 2025 – modernes Wohnen in einer hochwertigen Wohnhausanlage
- ca. 58,13 m² Wohnfläche – optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohnbereich
- ca. 7,61m² großer Balkon – privater Freibereich zum Entspannen und Genießen
- Hochwertige Ausstattung – Parkettböden, moderne Sanitärräume und elektrisch bedienbare Raffstores mit Funkfernbedienung
- Innovatives Heiz- und Kühlsystem – energieeffiziente Bauteilaktivierung mit Fernwärme und Wärmepumpe
- Ausgezeichnete Energieeffizienz – HWB 23,50 kWh/m²a und fGEE 0,73, jeweils Energieklasse A
- Bequemer Zugang – alle Wohngeschosse stufenlos mit dem Personenlift erreichbar
- Attraktive Gemeinschaftseinrichtungen – Fitnessraum inkl. Gemeinschaftsraum, Waschküche, Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie Kinderspielbereiche
- Zusätzlicher Stauraum – eigenes Kellerabteil mit ca. 2,89 m²
- Tiefgaragenstellplatz – der Wohnung zugeordnet
- Modernes, verkehrsberuhigtes Stadtquartier – großzügige Grünflächen, Parkanlagen und Spazierwege direkt vor der Haustür
- Hervorragende Infrastruktur – Merkurcity, Bushaltestelle und Radwege in unmittelbarer Nähe sowie gute Erreichbarkeit der Innenstadt von Wiener Neustadt

Die monatliche **Gesamtmiete** inklusive Betriebskosten beträgt **955,48 € ohne Heiz- und Warmwasserkosten** bzw. **1.036,39 € inklusive Heiz- und Warmwasserkosten**.

Der einmalig zu leistende **Finanzierungsbeitrag** beträgt **22.188,00 €**.

Die Wohnung wird als **frei finanzierte Mietwohnung mit Kaufoption** angeboten. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Wohnung zunächst zu mieten und zu einem späteren Zeitpunkt gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu erwerben.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt.

Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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
Krankenhaus <1.000m
Klinik <2.500m

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