Urbanes Flair in idyllischer Kulisse: Investitionsmöglichkeiten im ländlichen Charme

Objektnummer: 53872

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kollonitschgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,31 m²
Keller:	2,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 21,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	336.000,00 €
Betriebskosten:	153,64 €
USt.:	15,36 €

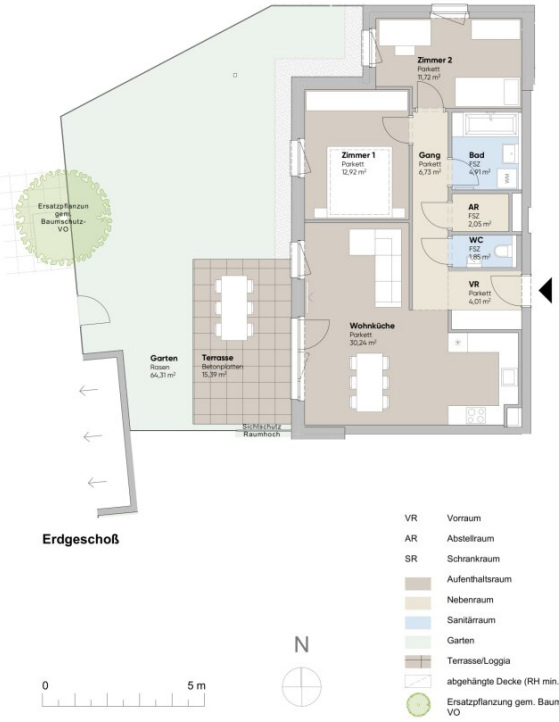
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN



Erdgeschoß

VR Vorraum
AR Abstellraum
SR Schrankraum
Aufenthaltsraum
Nebenraum
Sanitärraum
Garten
Terrasse/Loggia
abgehängte Decke (RH min. 2,3m)
Ersatzpflanzung gem. Baumschutz-VO

KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

Stiege 2, Top 7
2-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS

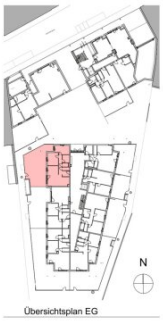
AR	2,05 m²
Bad	4,91 m²
Gang	6,73 m²
VR	4,01 m²
WC	1,85 m²
Wohnküche	30,24 m²
Zimmer 1	12,92 m²
Zimmer 2	11,72 m²
Wohnnutzfläche, gesamt	**74,43 m²**
Garten	64,31 m²
KA Top 2/7	2,85 m²
Terrasse	15,39 m²

Raumhöhe = 2,5m, außer im Bereich abgehängter Decken.
KA = Kellerabteil
ER = Einlagerungsraum (auf gleichem Geschoß wie Wohnung).

Unverbindliche Plankopie.
Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.- Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.



Übersichtsplan EG

Kollonitschgasse 5
Projektentwicklung GmbH
Rennbahnstraße 2
A-3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

EXKLUSIVVERTRIEB DURCH

EHL Wohnen GmbH
+43 1 512 76 90 - 460
kollonitschgasse5@e
www.kollonitschga

DATUM: 19.0

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

KOLL.home – Einzigartiger Neubau im charmanten Wiener Neustadt

Das Wohnbauprojekt KOLL.home im Wiener Neustädter Zentrum bringt Schwung ins Bahnhofsviertel. Die künftigen Bewohner dürfen sich auf hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen. Zusätzlich punktet das Projekt durch die attraktive Lage: der Bahnhof ist fußläufig in nur drei Minuten erreichbar, gleichzeitig ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt.

Schlau investieren

Die Vorsorgewohnungen im Projekt KOLL.home stehen für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur in Wiener Neustadt. Die repräsentativen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen von rund 40 bis 100 m² gestalten sich durchdacht und freundlich hell. Hier gibt es viel Platz für schönes Wohnen.

Das Projekt

- 67 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 63 Tiefgaragenplätze und 4 Stellplätze im Freien
- 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung (TG bzw. EG)
- Carsharing Standort mit 2 E-PKW am Gelände
- Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten
- Spiel-Bereich im Freien

- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze
- Parteienkeller für jede Wohnung

- Die Wohnungen
- Durchdachte Grundrisse
- 2 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 40 bis 100 m² Wohnfläche
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodennahe Duschen
- offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume

- weiße Innentüren mit Holzzargen
- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Anschluss-Möglichkeit für A1 und Magenta vorbereitet
- Wohnungseingangstüren WK III

Energieausweis

Daten gem. Energieausweis vom 10.06.2021

- Stiege 1: HWB: 31,7 kWh/m²a ; Klasse: B | fGEE: 0,75 ; Klasse: A
- Stiege 2: HWB: 21,1 kWh/m²a ; Klasse: B | fGEE: 0,72 ; Klasse: A

Die Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 224.000,- bis EUR 444.000,- netto zzgl. 20% USt.

Ein Garagenplatz ist verpflichtend zu jeder Wohnung um € 16.500,- netto zzgl. 20% Ust. anzukaufen.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 11,25 bis EUR 13,75 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: bereits erfolgt

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der Projekthomepage unter kollonitschgasse5.at.

©NOE Immobilien Development GmbH, Ludwig Schedl

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <750m
Universität <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.