

## Erstbezug-"Klein und sehr fein mit sonnigem Garten"



**Objektnummer: 5660/6305**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	35,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	0,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	181.680,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903















# Objektbeschreibung

**Willkommen in Wiener Neustadt, wo dieses exklusives Neubauprojekt mit gesamt 16 Wohneinheiten auf Sie als neue EigentümerInnen wartet.**

Hier erleben Sie das Beste aus Stadt und Land und profitieren von einer idealen Lage, die Ihnen ein komfortables und vielfältiges Lebensumfeld bietet. Diese Stadt verbindet Geschichte, Moderne und Natur auf eine einzigartige Weise.

## **Projektbeschreibung:**

Dieses neu und hochwertig errichtete Wohnhausprojekt besteht aus 2 separaten Baukörpern. Unterteilt in Stiege 1 und 2, mit verschiedenen großen Wohnflächen, wie auch unterschiedlichen Freiflächen und Ausstattungen versehen, um den persönlichen Wünschen der neuen Bewohner gerecht zu werden und Wohnträume wahr werden zu lassen.

**Stiege 1** zeichnet sich durch Wohnungen mit 2 bis 4 Räumen aus, die ideal und großzügig für Familien ausgerichtet und gestaltet sind. Im Erdgeschoss mit verschiedenen großen Gärten ausgestattet, die gerade in der warmen Jahreszeit dazu einladen die Tage, wie auch die Abende im Freien zu verbringen und mit der Familie die gemeinsamen Stunden in der Natur zu genießen.

**In Stiege 2** finden Sie ausschließlich 2 Zimmerwohnungen vor. Diese eignen sich hervorragend für Studierende, Singles, Paare oder einfach für Menschen, die gerne kompakter wohnen und mit großzügigen Freiflächen ausgestattet leben möchten.

In diesem hochwertig ausgestatteten Wohnprojekt wurde auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche aller zukünftigen Bewohner geachtet. Wir freuen uns schon darauf Ihnen diese attraktive und nachhaltig errichtete Wohnhausanlage präsentieren zu dürfen.

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin - Lassen sich bei einem persönlichen Gespräch umfangreich und professionell beraten.**

## **Flächenaufstellung Top 2.2:**

- Wohnnutzfläche ca. 35,64 m<sup>2</sup>
- Eigengarten ca. 25,68 m<sup>2</sup>
- Wohn-/ Schlafbereich mit Küche ca. 26,56 m<sup>2</sup>

- Badezimmer inkl. Toilette: ca. 6,75 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 2,33 m<sup>2</sup>

### **Grundriss Top 2.2:**

Sie gelangen über den Vorraum zunächst in das helle Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang auf die sonnige Terrasse mit Gartenoase. Weiters befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Toilette. Das Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank lässt sich individuell nach Wunsch mit dem Wohnraum integriert oder abgetrennt gestalten. Von der privaten Freifläche aus genießen Sie jeden Tag absolute Ruhe und Naturverbundenheit. Strapazierfähige Bodenbeläge wie Fliesen und Parkettböden in den Wohnräumen sind geschmackvoll aufeinander abgestimmt und sorgen für ein harmonisches Wohnambiente.

### **Ausstattungsdetails:**

- Energieversorgung kombiniert mit modernen PV - Anlage
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung
- Massive Bauweise mit Stahlbeton bzw. Ziegelwänden
- Auswahl an Parkett und Fliesenbelägen laut Bemusterung
- Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden
- Frostsicherer & selbst entleerender Wasseranschluss (EG & DG Terrassen)
- Allgemeiner Müllraum, Fahrrad und Kinderwagenraum
- Jeder Wohnung ist ein zusätzliches Einlagerungsabteil zugeordnet
- Fenster 3-fach Isolierverglasung, Dachfenster Velux 2-fach Verglasung
- Schlüsselfertige Ausführung mit individueller Gestaltungsfreiheit
- 16 zugeordnete PKW-Stellplätze im Außenbereich

## **PKW - Stellplätze auf Wunsch:**

Überdachte Garagenplätze: **13.800 €**

Freistehende Parkplätze: **8.900 €**

**Vermerk:** Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässen, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap