

**Der Traum vom Eigenheim mit Garten - Verwirklichen Sie
jetzt IHR persönliches Wohnglück im Herzen der Stadt!**



Hausansicht

Objektnummer: 5660/6294

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,26 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,08 m ²
Keller:	1,70 m ²
Kaufpreis:	278.930,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

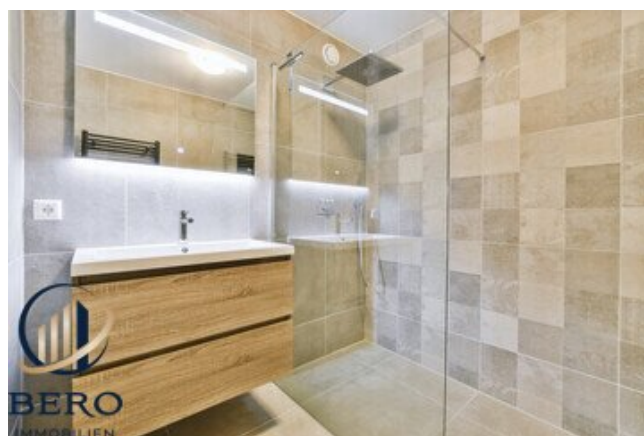
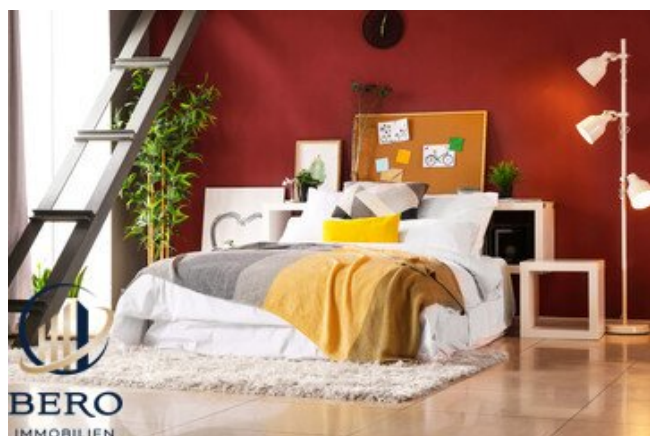
T +43 1 997 80 64

H +43 699 112279

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

min zur

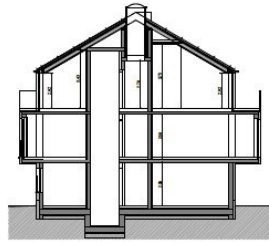
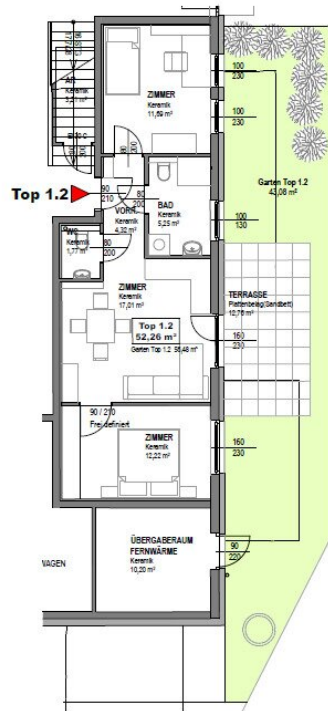






RAUGASSE 30 Wr. Neustadt

EG TOP 1.2



ET

Wohnungsplan mit Möblierungsvorschlag.
Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil
des Kaufgegenstandes.
Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Für Einbauten bei Naturmaße nehmen
Zuflüsse vorbehalten

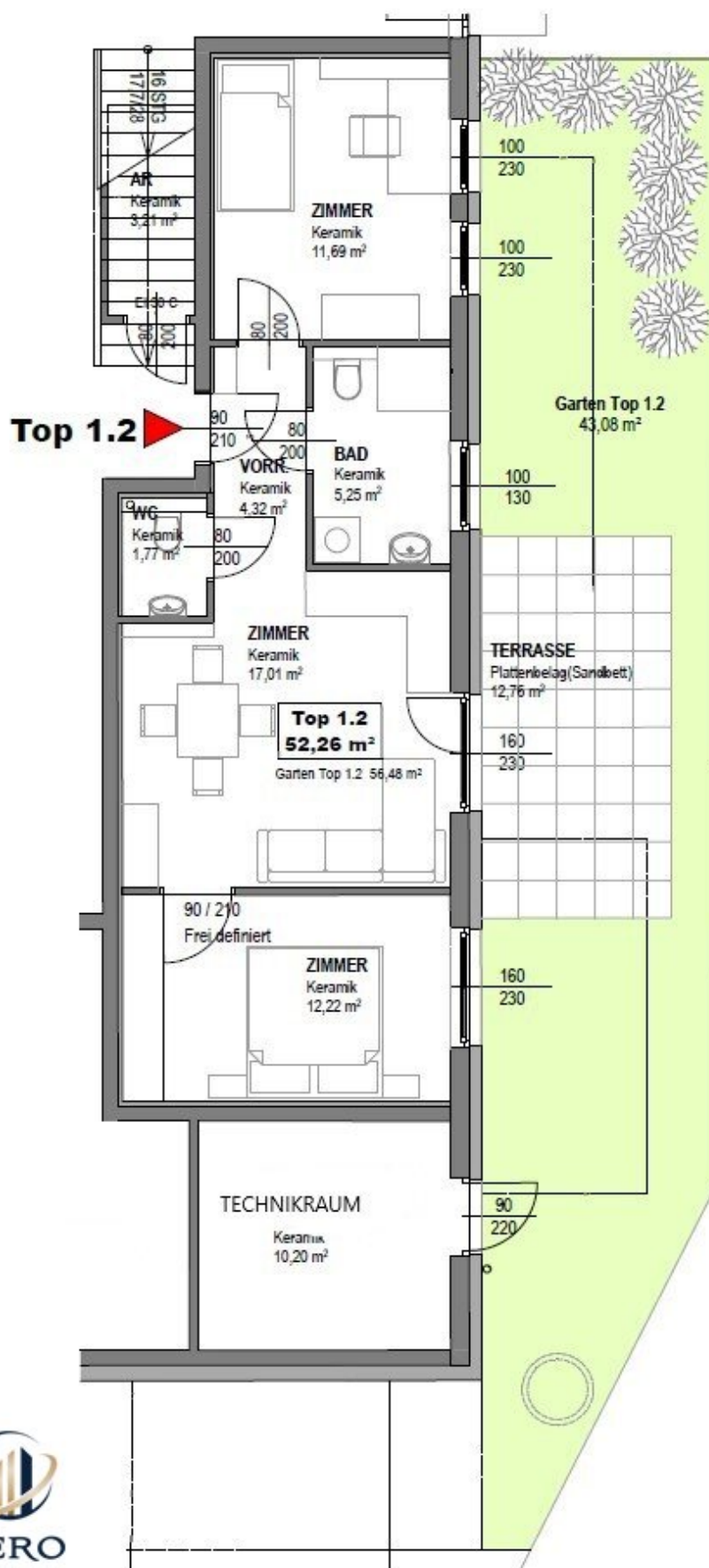


BERO
IMMOBILIEN

10m

RAUGASSE 30 EG Top 1.2

Wohnfläche	52,26 m²
Terrasse	12,76 m²
Garten	43,08 m²
Einlagenraum	1,70 m²



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 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 EG - Wohnung Top 1.2

- Wohnfläche ca. 52,26 m², Terrasse ca. 12,76 m² & Garten ca. 43,08 m²

- Wohnbereich mit offen gestalteter Küche ca. 17,01 m²
- 2. Zimmer ca. 12,22 m²
- 3. Zimmer ca. 11,69 m²
- Tageslicht Bad ca. 5,25 m²
- separate Toilette ca. 1,77 m²
- Vorraum ca. 4,32 m²

Grundriss Top 1.2:

Sie gelangen über den Vorraum zunächst in das helle Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche und direktem Zugang auf die sonnige Terrasse mit angrenzender Gartenoase. Weiters befindet sich linkerhand eines der insgesamt drei Zimmer, das Bad mit Dusche, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss. Rechterhand finden Sie das separate 2.WC vor. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den dritten Raum der Wohnung, der sich ideal als Schlafzimmer oder Büro eignet. Sämtliche Räumlichkeiten bieten Ihnen einen herrlichen Ausblick in den begrünten Innenhof sowie Zutritt auf die Freifläche.

Ausstattungsdetails:

- Energieversorgung kombiniert mit modernen PV-Anlage
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe über Fußbodenheizung
- Massive Bauweise
- Auswahl an Parkett und Fliesenbelägen laut Bemusterung
- Außenliegende elektrisch betriebene Rollläden
- Frostsicherer & Selbstentleerender 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

Überdachte Garagenplätze: **13.800 €**

Freistehende Parkplätze: **8.900 €**

Die KFZ-Stellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert und separat zu erwerben.

Lagebeschreibung & Infrastruktur:

Der Standort selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur und ein breit gefächertes Angebot an Freizeitaktivitäten für Natur- und Sportbegeisterte. Wiener Neustadt ist von Natur, diversen Gewässern und herrlichen Seen umgeben. Weitere Vorzüge bieten sich im nahegelegenen „Fischapark Shopping-Center“ mit einer Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie einladenden Restaurants und Bars. Die hervorragende Lage zeichnet sich besonders durch die schnelle Erreichbarkeit an das öffentliche Verkehrsnetz und den zahlreichen Vorteilen eines belebten Stadtlebens aus. In nur 3 Minuten gelangen Sie mit dem Auto zum Bahnhof Wiener Neustadt, von wo aus Sie mit dem „Railjet“ in nicht einmal 25 min. bequem den Hauptbahnhof in Wien erreichen.

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.

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