

MARO Living: Wohnen inmitten der Natur! Zeitgemäßer Komfort mit Charme



Objektnummer: 64759

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pötschinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	160,26 €
USt.:	16,03 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



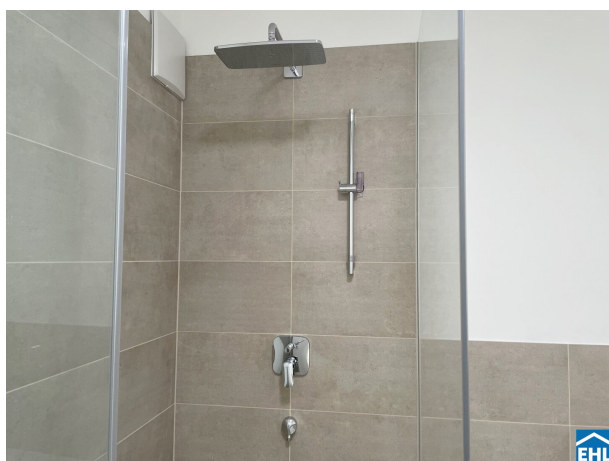
Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH



Mitglied des
immobilienring.at













MARO Living Neudörfel



TOP 1.13

2. Obergeschoss

PREIS AUF ANFRAGE

Wohnnutzfläche	84,37 m ²
Wohnküche	34,53 m ²
Zimmer 1	13,50 m ²
Zimmer 2	12,26 m ²
Bad	7,10 m ²
Vorraum	10,18 m ²
Abstellraum	4,38 m ²
WC	2,42 m ²
Terrasse 1	14,85 m ²
Terrasse 2	14,21 m ²
Kellerabteil	2,00 m ²



MARO
Development

MARO Development GmbH
Blätterstraße 272
2722 Weikersdorf am Steinfelde
www.maro-dev.at

Anmerkung:
Unverbindliche Illustration
Änderungen vorbehalten
Möblierung beispielhaft



Objektbeschreibung

MARO Living Neudörfel - der idealen Rückzugsort für Pendler, Stadtmenschen und Naturliebhaber.

Diese exklusive Wohnanlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten bietet Ihnen die perfekte Lage am Rande von Neudörfel, umgeben von grünen Feldern und Wäldern. Gleichzeitig sind Sie nur einen Steinwurf von Wiener Neustadt entfernt und erreichen Wien in nur 30 Autominuten. Hier erwartet Sie eine zukunftsichere Eigentums- oder Anlageinvestition.

Das Projekt:

Die Wohneinheiten von MARO Living Neudörfel sind durchdacht und bieten Ihnen erstklassigen Komfort. Jede Wohnung verfügt über einen Autoabstellplatz und großzügige Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten. Die sonnige Ausrichtung, weite Grünflächen und ein modernes, helles Design machen diese charmanten Wohnungen zu einem Ort des Wohlfühlens.

- 24 Wohneinheiten
- 46 – 84 m² Wohnfläche
- 2 – 4 Zimmer
- 32 Freistellplätze
- 4 Besucherparkplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum

Die Wohnungen bestechen durch ihre gelungene Balance aus kompaktem Design und hoher Alltagstauglichkeit. Mit bestens durchdachten Grundrissen und optimaler Raumaufteilung bieten die Wohneinheiten kompromisslosen Komfort und einen unkomplizierten, klaren Stil. Die Wohnungen im Erdgeschoss verwöhnen Sie mit Terrassen und Eigengärten, während die Wohnungen im ersten Stockwerk großzügige Balkone bieten. Die Penthousewohnungen sind der luxuriöse Höhepunkt des Neubaus und bieten zwischen 63 m² und 84 m² offen gestalteten Wohnraum sowie beeindruckende 30 m² große Terrassen. Hier erwarten Sie atemberaubende

Panoramablicke und eine helle Atmosphäre mit Wohlfühlfaktor. Die großzügig gestalteten Räume lassen Raum für Ihre individuellen Wohnträume.

MARO Living Neudörfel ist mehr als nur Wohnen - es ist ein Ort, an dem Wohnträume wahr werden. Genießen Sie die Naturverbundenheit, die erstklassige Anbindung und die individuellen Innenräume, die Ihren Wohntraum verwirklichen.

Die Ausstattung:

Die Wohnungen zeichnen sich durch lichtdurchflutete Räume aus, die dank großzügiger Fensterflächen eine harmonische Atmosphäre schaffen. Höchste Qualität ist Standard bei der Ausstattung der Wohnungstypen. Dazu gehören unter anderem 3-fach isolierverglaste Fenster mit elektrischen Rollos, Fußbodenheizung und eine Raumhöhen von 2,70 m. Eine umweltfreundliche Temperierung mittels Luftwärmepumpe sorgt in allen Wohneinheiten für angenehme Kühle an heißen Sommertagen. Zusätzlich bieten Sicherheitstüren und eine Videogegensprechanlage ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit.

- 3-fach verglaste Kunststoff- Aluminiumfenster mit außenliegender Aluminiumdeckschale
- Fußbodenheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Videogegensprechanlage

Lage:

Die ruhige Lage von Neudörfel fernab von Hektik und Hast, gepaart mit der kulinarischen Vielfalt der Heurigenbetriebe, macht das Leben hier besonders angenehm. Genießen Sie g'schmackige Speisen aus der Küche und erlesene Weine aus dem Keller direkt vor Ihrer Haustür. Für Familien ist die Infrastruktur optimal: Eine schnelle Anbindung nach Wiener Neustadt und zur Autobahn, sowie die Nähe zu Nahversorgern, Kinderbetreuungsstätten und Volks- und Mittelschulen lassen keine Wünsche offen.

- Stadtbus 5A und 5B Wiener Neustadt

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Holen Sie sich einen ersten Eindruck mittels unserem [Projektvideo!](https://www.youtube.com/watch?v=KN8SmNJZX0A)
<https://www.youtube.com/watch?v=KN8SmNJZX0A>

Geplante Fertigstellung: Q2/2024

Provisionsfrei für den Käufer!

Vorbehaltlich Änderungen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.250m

Höhere Schule <4.000m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <3.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <5.500m

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.