

**Sonnige 3-Zimmer Gartenhit mit großzügiger Gartenfläche
im Zentrum von Wiener Neustadt - absolute Ruhelage im
Innenhof**



Objektnummer: 5660/7324

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:	74,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	70,97 m ²
Keller:	2,55 m ²
Kaufpreis:	394.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 676 963 55 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

Stiege 2, Top 4 3-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS

AR	2,27 m ²
Bad	5,81 m ²
Gang	4,65 m ²
VR	3,94 m ²
WC	1,80 m ²
Wohnküche	30,02 m ²
Zimmer 1	13,27 m ²
Zimmer 2	12,79 m ²
Wohnnutzfläche, gesamt	74,55 m²
Garten	70,97 m ²
KA Top 2/4	2,55 m ²
Terrasse	29,11 m ²

Raumbhöhe = 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 Fußbodenebene. 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.

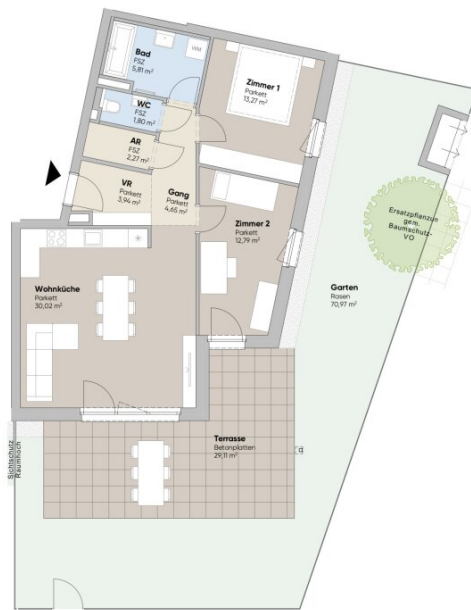
Kollonitschgasse 5
Projektentwicklung GmbH
Rennbahnstraße 2
A-3100 St. Pöten

EIN PROJEKT DER

nid NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH



Übersichtplan EG



Erdgeschoß

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

0 5 m



Objektbeschreibung

KOLL.home – Zeitgemäßes Wohnen im Herzen von Wiener Neustadt

Das bezugsfertige und provisionsfreie Wohnbauprojekt KOLL.home steht für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur im Bahnhofsviertel von Wiener Neustadt. Die stilvollen Eigentumswohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und privaten Freiflächen.

Dank der erstklassigen Lage profitieren die zukünftigen Bewohner von kurzen Wegen: Der Bahnhof ist in nur drei Minuten fußläufig erreichbar, während die Innenstadt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt liegt. So vereint das Projekt urbanes Wohnen mit optimaler Infrastruktur.

Das Projekt bietet 67 freifinanzierte Neubauwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 40 und 100 m². Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während private Freiflächen wie Gärten, Loggien, Balkone oder Terrassen zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Jetzt einziehen – das Projekt ist bezugsfertig!

Die hier angebotene Top 2 | 4 befindet sich im EG, hat 3x Zimmer misst ca. 74,55m² Wohnfläche | ca. 29,11m² Terrasse | ca. 70,97m² Garten.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 394.000 € zzgl. Kaufnebenkosten | Kaufpreis netto für Anleger auf Anfrage

- Highlights -

- Provisionsfrei!

- 67 moderne Wohnungen mit gut durchdachten Grundrissen

- Tiefgarage mit 63 Stellplätzen & 4 Außenstellplätze (Tiefgaragenplatz für € 18.000 verpflichtend zu erwerben)

- Jeweils 2 Fahrradabstellplätze pro Einheit (im EG oder in der TG)

- Gemeinschaftsraum und begrünter Gartenbereich

- Spielplatz für Kinder

- Abstellräume für Fahrräder & Kinderwägen

- Carsharing-Station mit 2 E-Autos direkt am Gelände

- Ausstattungen -

- Edles Feinsteinzeug in den Nassräumen

- Hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen & Badewannen

- Fußbodenheizung mit Fernwärme

- Offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Garten

- Hohe Räume (ca. 2,50 m) für ein großzügiges Wohngefühl

- Elegante, weiße Innentüren mit Holzzargen

- Dreifachverglaste Alu-Kunststoff-Fenster, teilweise bodentief

- Elektrischer Sonnenschutz mit Funksteuerung

- Echtholz-Parkettböden in allen Wohnräumen

- Vorbereitung für A1 und Magenta Anschlüsse

- Wohnungseingangstüren mit WK-III-Sicherheitsstandard

Energieeffizienz:

- 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)

Optimale Infrastruktur inmitten der Stadt

Das Projekt befindet sich im Herzen von Wiener Neustadt in unmittelbarer Umgebung zum

Bahnhof sowie zum Stadtpark.

Mit rund 45.000 Einwohnern zählt Wiener Neustadt zu den beliebtesten Wohnorten Niederösterreichs. Einst als Industriestadt bekannt, hat sich die Region zu einem modernen Zentrum für Bildung, Wirtschaft und Innovation entwickelt. Die Stadt ist Standort der größten Fachhochschule Österreichs und bietet mit Einrichtungen wie MedAustron, dem Technologie- und Forschungszentrum (TFZ) sowie dem Business-Park Civitas Nova zukunftsorientierte Arbeits- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Wiener Neustadt ist nicht nur beliebte Wohngegend, sondern auch aufgrund Lage und zahlreicher Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bei Touristen beliebt. Über 1.000 Betten stehen sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand zur Verfügung. Neben hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten und einer lebendigen Gastronomieszene punktet Wiener Neustadt auch mit einem großen Freizeitangebot: Zahlreiche Parks, Sportanlagen sowie nahegelegene Erholungsgebiete laden zum Verweilen ein. Ob Golf, Wandern, Skifahren oder Wellness – von hier aus sind Sie schnell in Ihrem persönlichen Freizeitparadies.

Sämtliche Informationen und weitere verfügbare Einheiten finden Sie auf unserer Projektwebsite.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, 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. Anfragen werden nur mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, E-Mail, Mobilnummer) beantwortet.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap