

## **Rentable Ausblicke: Reihenhäuser mit Gärten und Terrassen in der Josefstadt**



**Objektnummer: 76120**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ackergasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2700 Wiener Neustadt             |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 118,98 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 29,80 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 428.571,43 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien







ACKER  
GASSE  
12

## TOP 11

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE: 118,70m<sup>2</sup>

TERRASSE: 14,56m<sup>2</sup>

VORPLATZ: 5,87m<sup>2</sup>

LAGERFLÄCHE: 6,54m<sup>2</sup>

GARTEN: 20,40m<sup>2</sup>

VORGARTEN: 9,40m<sup>2</sup>

BAUTRÄGER

**athome**

Wo das Leben  
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben  
Immobilien.

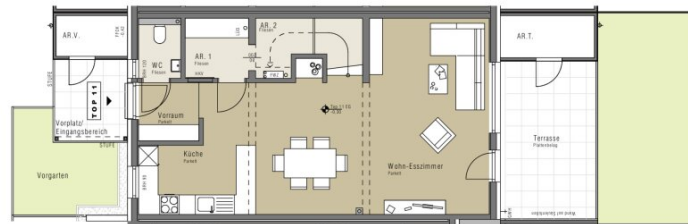
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU  
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

**MARKO**



WOHN- ESSZIMMER: 40,64m<sup>2</sup>  
KÜCHE: 7,68m<sup>2</sup>  
VORRAUM: 3,33m<sup>2</sup>  
WC: 2,15m<sup>2</sup>  
AR 1: 3,62m<sup>2</sup>  
AR 2: 2,78m<sup>2</sup>  
Davon Raumhöhe < 1,50m  
2,12m<sup>2</sup>

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil  
des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



0.00m 3.00m 5.00m 10.00m



ACKER  
GASSE  
12

## TOP 11

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE: 118,70m<sup>2</sup>

TERRASSE: 14,56m<sup>2</sup>

VORPLATZ: 5,87m<sup>2</sup>

LAGERFLÄCHE: 6,54m<sup>2</sup>

GARTEN: 20,40m<sup>2</sup>

VORGARTEN: 9,40m<sup>2</sup>

BAUTRÄGER

**athome**  
Wo das Leben  
zu Hause ist.

VERTRIEB

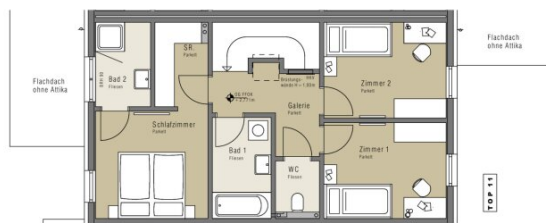
**EHL** Wir leben  
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO BAU** VARIO-BAU  
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

**MARKO EHL**



ZIMMER 1: 11,14m<sup>2</sup>  
ZIMMER 2: 11,14m<sup>2</sup>  
SCHLAFZIMMER: 11,54m<sup>2</sup>  
SCHRANKRAUM: 4,19m<sup>2</sup>  
GALERIE: 6,18m<sup>2</sup>  
WC: 2,13m<sup>2</sup>  
BAD 1: 5,64m<sup>2</sup>  
BAD 2: 4,42m<sup>2</sup>

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil  
des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



0.00m 3.00m 5.00m 10.00m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

### Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

Investieren Sie jetzt in eines dieser exklusiven Reihenhäuser und sichern Sie sich eine unschlagbare Veranlagungsmöglichkeit! Top-Lage, hohe Rendite.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Wohnenerlebnis in einer Top-Lage, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit zur Kapitalanlage. Nicht nur ein Zuhause, viel mehr eine Investition für eine Zukunft mit nachhaltiger Wertsteigerung. Mit einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten in dieser Gegend können Sie durch die Vermietung dieser Immobilie stabile und zuverlässige Einnahmen erzielen. Ihre Investition wird sich nicht nur durch den Komfort eines regelmäßigen passiven Einkommens rentabel machen, sondern auch durch steuerliche Vorteile und Abschreibungen weiter optimiert.

### Schlau investieren

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Portfolio zu diversifizieren und Ihre finanzielle Zukunft zu sichern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen über diese herausragende Veranlagungsmöglichkeit zu erhalten und den ersten Schritt zu einem profitablen Investment zu machen.

### Das Projekt

- 12 Reihenhäuser in Holzrahmenbauweise
- Vorgärten sowie große Terrassen mit angeschlossenen, großen Gärten
- Großzügige Wohnräume im Erdgeschoß
- 3 Schlafzimmer mit 2 Bäder im Obergeschoß
- Wohnflächen ca. 118 m<sup>2</sup>
- Ausreichend Abstellräume Indoor und Outdoor
- 19 PKW-Stellplätze
- Geplante Fertigstellung November 2024

### Die Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Fliesen und moderner Sanitärausstattung vermittelt

ein zeitgemäßes Lebensgefühl, während die Fußbodenheizung mittels Nahfernwärme für ein angenehmes Raumklima sorgt.

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Elegante Fliesen in den Nassräumen
- Sorgfältig ausgewählte Sanitärausstattung und Armaturen
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rollläden
- Glasfaserkabel für Internet über A1 und Magenta
- Fußbodenheizung mittels Fernwärmeanschluss
- Vorbereitung einer PV-Anlage am Dach
- Vorbereitung Klimaanlage im Haus

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr Investment in dieser begehrten Wohngegend!

#### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 441.964,- bis EUR 482.142,- netto zzgl. 20% USt.

#### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 11,00 bis EUR 12,75 netto/m<sup>2</sup>

#### **Provisionsfrei für den Käufer!**

#### **Geplante Fertigstellung: November 2024**

Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m<sup>2</sup> Netto.

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.

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.

#### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber

zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 11.03.2034

HWB:  29,6 kWh/m²a

fGEE:  0,66

Fotos

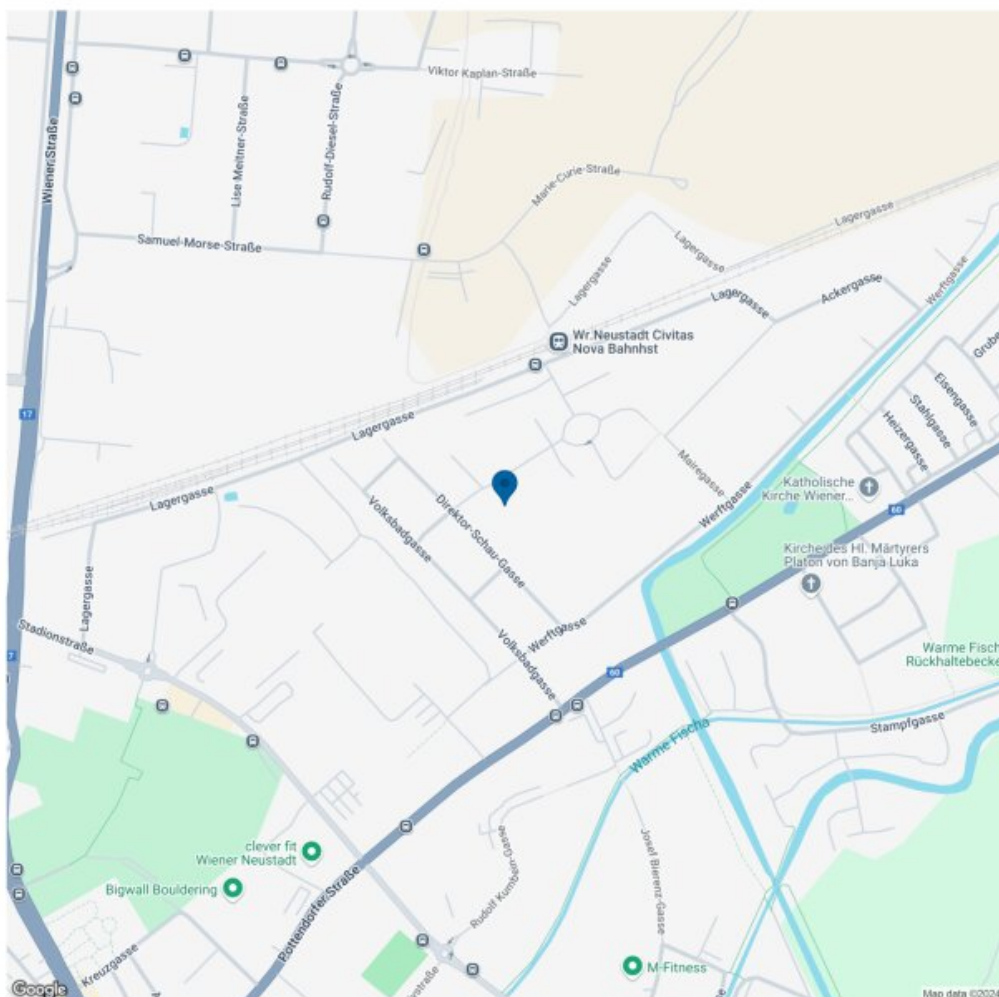




## Lageplan

Die Lage nahe dem beliebten Wiener Neustädter Kanal, auch als „Canale Grande von Niederösterreich“ bekannt, bietet ideale Freizeitmöglichkeiten für Sportbegeisterte und Genussliebhaber – stets mit Blick auf die sanften Hügel der umliegenden Landschaft. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die gut ausgebaute Infrastruktur von Wiener Neustadt sorgen für kurze Wege und damit für eine hohe Zeitersparnis. Zudem besteht eine Verbindung zum Bahnhof Wr. Neustadt Civitas Nova, die zusätzlichen Komfort und Mobilität bietet.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine Bäckerei, die den Alltag noch angenehmer machen.



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung  
Bewertung  
Investment  
Asset Management  
Market Research

Wohnimmobilien  
Vorsorgewohnungen  
Büroimmobilien  
Einzelhandelsobjekte  
Logistikimmobilien

Anlageobjekte  
Zinshäuser  
Betriebsliegenschaften  
Grundstücke  
Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



Wir leben  
Immobilien.



Mitglied des  
[immobilienring.at](http://immobilienring.at)



## Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

| Objekt-<br>nummer | Top-Nr. | Geschoß   | Zimmer | Ausrichtung | Wohn-<br>Fläche m² | Gewichtete<br>Fläche m² | Terrasse | Garten | Preis/m²   | Kaufpreis<br>Eigennutzer | Kaufpreis<br>Anleger<br>(zzgl. 20% Ust.) |
|-------------------|---------|-----------|--------|-------------|--------------------|-------------------------|----------|--------|------------|--------------------------|------------------------------------------|
| 76101             | 1       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 117,61             | 134,18                  | 14,86    | 91,37  | € 3.260,62 | € 490.000                | € 437.500                                |
| 76102             | 2       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 135,41                  | 14,92    | 89,66  | € 3.263,99 | € 495.000                | € 441.964,29                             |
| 76103             | 3       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 135,14                  | 14,23    | 90,49  | € 3.270,32 | € 495.000                | € 441.964,29                             |
| 76107             | 4       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 135,82                  | 15,17    | 92,52  | € 3.254,12 | € 495.000                | € 441.964,29                             |
| 76108             | 5       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 135,46                  | 14,70    | 91,32  | € 3.262,64 | € 495.000                | € 441.964,29                             |
| 76109             | 6       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 135,12                  | 14,21    | 90,34  | € 3.270,93 | € 495.000                | € 441.964,29                             |
| 76116             | 7       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,13             | 134,63                  | 14,58    | 92,11  | € 3.282,78 | € 495.000                | € 441.964,29                             |
| 76117             | 8       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,13             | 131,90                  | 14,23    | 66,51  | € 3.317,01 | € 490.000                | € 437.500                                |
| 76118             | 9       | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 129,47                  | 14,56    | 32,08  | € 3.310,25 | € 480.000                | € 428.571,43                             |
| 76119             | 10      | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 129,33                  | 14,23    | 32,38  | € 3.313,71 | € 480.000                | € 428.571,43                             |
| 76120             | 11      | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 118,98             | 129,24                  | 14,56    | 29,80  | € 3.316,09 | € 480.000                | € 428.571,43                             |
| 76121             | 12      | EG/ 1. OG | 4      | SWN         | 117,61             | 159,24                  | 30,00    | 266,34 | € 3.027,70 | € 540.000                | € 482.142,86                             |

Geplante Fertigstellung: November 2024  
Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Stellplatz kann um € 13.392,86 netto zzgl. 20% Ust. angekauft werden.  
Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m² Netto.

Irrtum und Fehler vorbehalten.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

Investieren Sie jetzt in eines dieser exklusiven Reihenhäuser und sichern Sie sich eine unschlagbare Veranlagungsmöglichkeit! Top-Lage, hohe Rendite.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Wohnerlebnis in einer Top-Lage, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit zur Kapitalanlage. Nicht nur ein Zuhause, viel mehr eine Investition für eine Zukunft mit nachhaltiger Wertsteigerung. Mit einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten in dieser Gegend können Sie durch die Vermietung dieser Immobilie stabile und zuverlässige Einnahmen erzielen. Ihre Investition wird sich nicht nur durch den Komfort eines regelmäßigen passiven Einkommens rentabel machen, sondern auch durch steuerliche Vorteile und Abschreibungen weiter optimiert.

### Das Projekt

- 12 Reihenhäuser in Holzrahmenbauweise
- Vorgärten sowie große Terrassen mit angeschlossenen, großen Gärten
- Großzügige Wohnräume im Erdgeschoß
- 3 Schlafzimmer mit 2 Bäder im Obergeschoß
- Wohnflächen ca. 118 m<sup>2</sup>
- Ausreichend Abstellräume Indoor und Outdoor
- 19 PKW-Stellplätze
- Geplante Fertigstellung November 2024

## **Die Ausstattung**

Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Fliesen und moderner Sanitärausstattung vermittelt ein zeitgemäßes Lebensgefühl, während die Fußbodenheizung mittels Nahfernwärme für ein angenehmes Raumklima sorgt.

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Elegante Fliesen in den Nassräumen
- Sorgfältig ausgewählte Sanitärausstattung und Armaturen
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rollläden
- Glasfaserkabel für Internet über A1 und Magenta
- Fußbodenheizung mittels Fernwärmeanschluss
- Vorbereitung einer PV-Anlage am Dach
- Vorbereitung Klimaanlage im Haus

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr Investment in dieser begehrten Wohngegend!

**Provisionsfrei für den Käufer!**

## **Fertiggestellt 2025**

Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m<sup>2</sup> Netto.

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.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <1.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <1.500m



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.