

**Westseitige Wohnung mit Balkon und großen Glasflächen|
inkl. TG Platz | ERSTBEZUG | AM SCHULGARTEN**



Objektnummer: 444

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

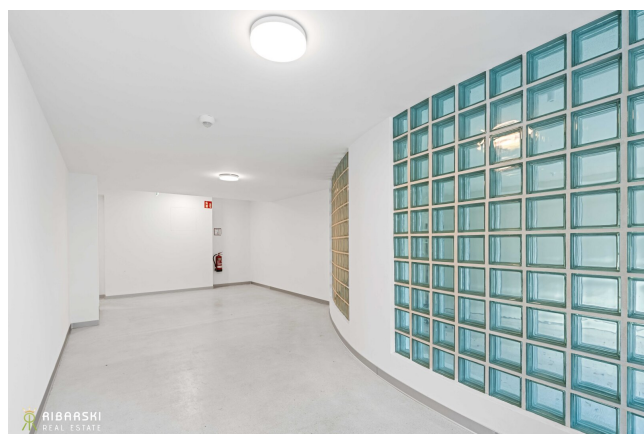
Zahlen, Daten, Fakten

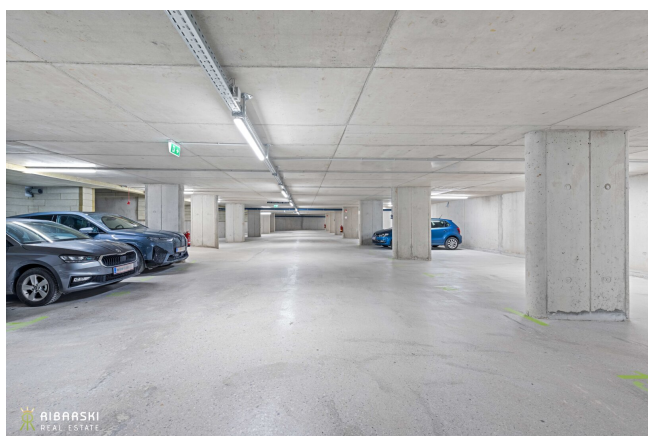
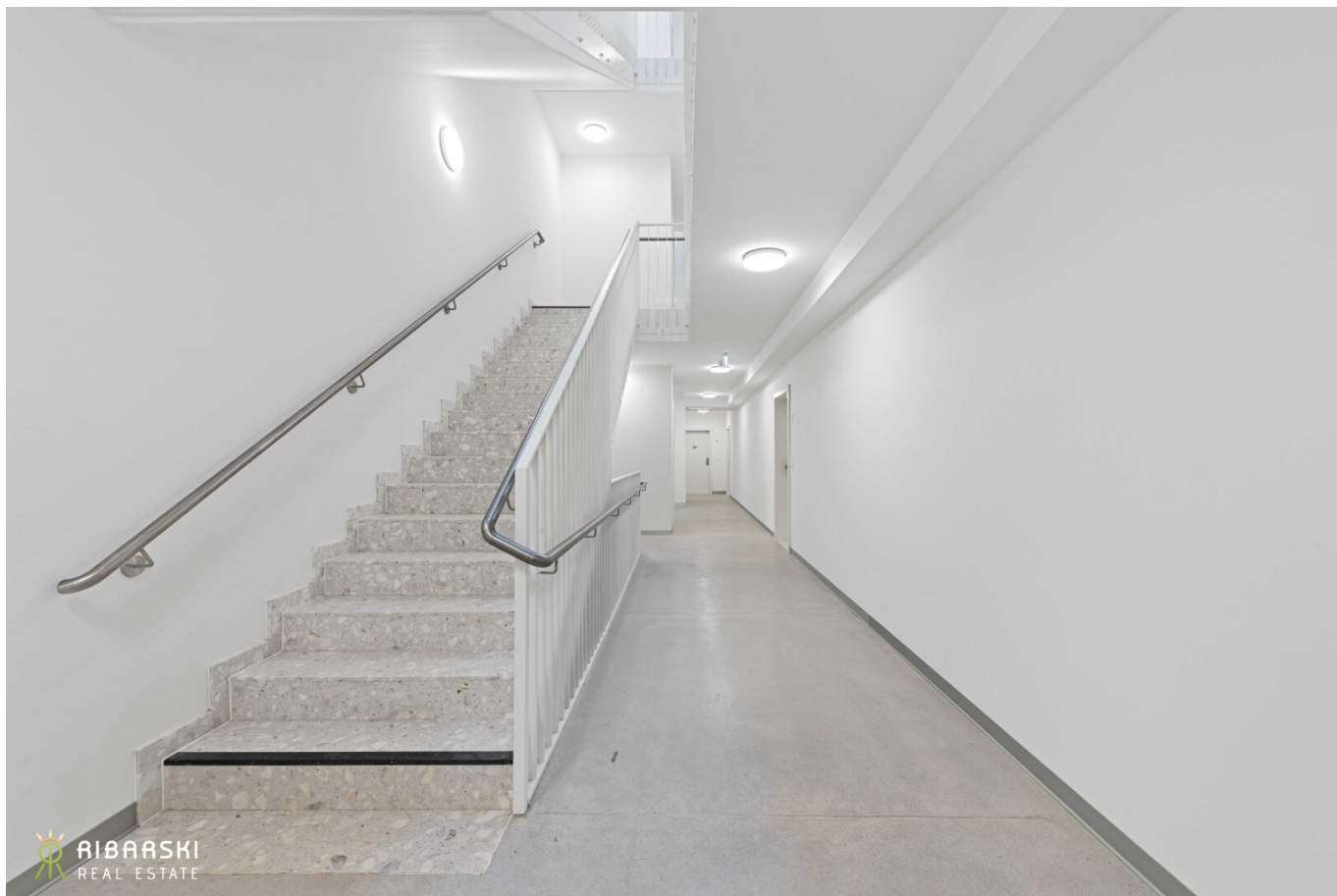
Adresse	Schulgartengasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,61 m ²
Nutzfläche:	60,97 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,73
Gesamtmiete	850,62 €
Kaltmiete (netto)	597,00 €
Kaltmiete	734,24 €
Betriebskosten:	122,50 €
Heizkosten:	34,57 €
USt.:	81,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

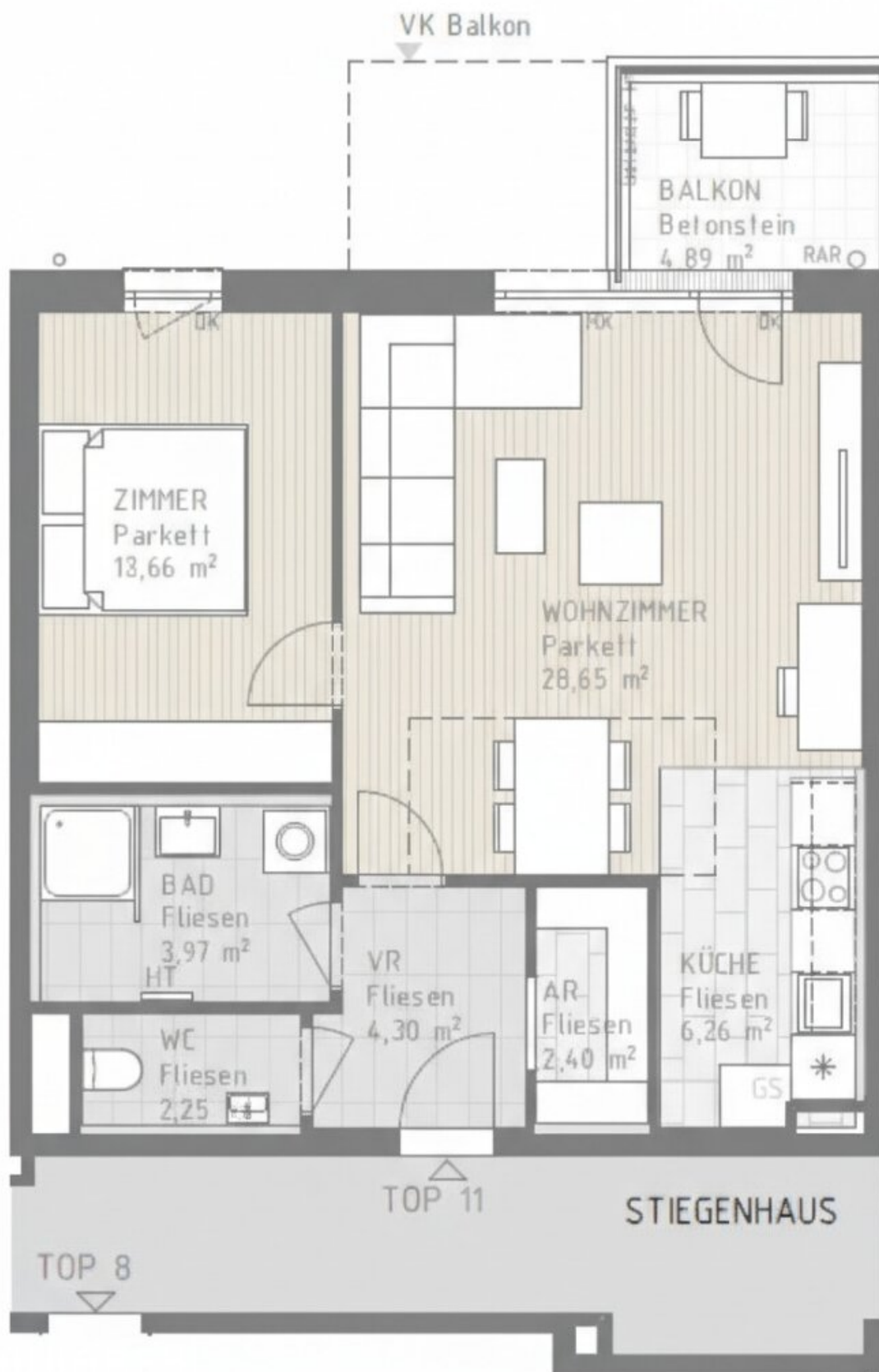
Ihr Ansprechpartner

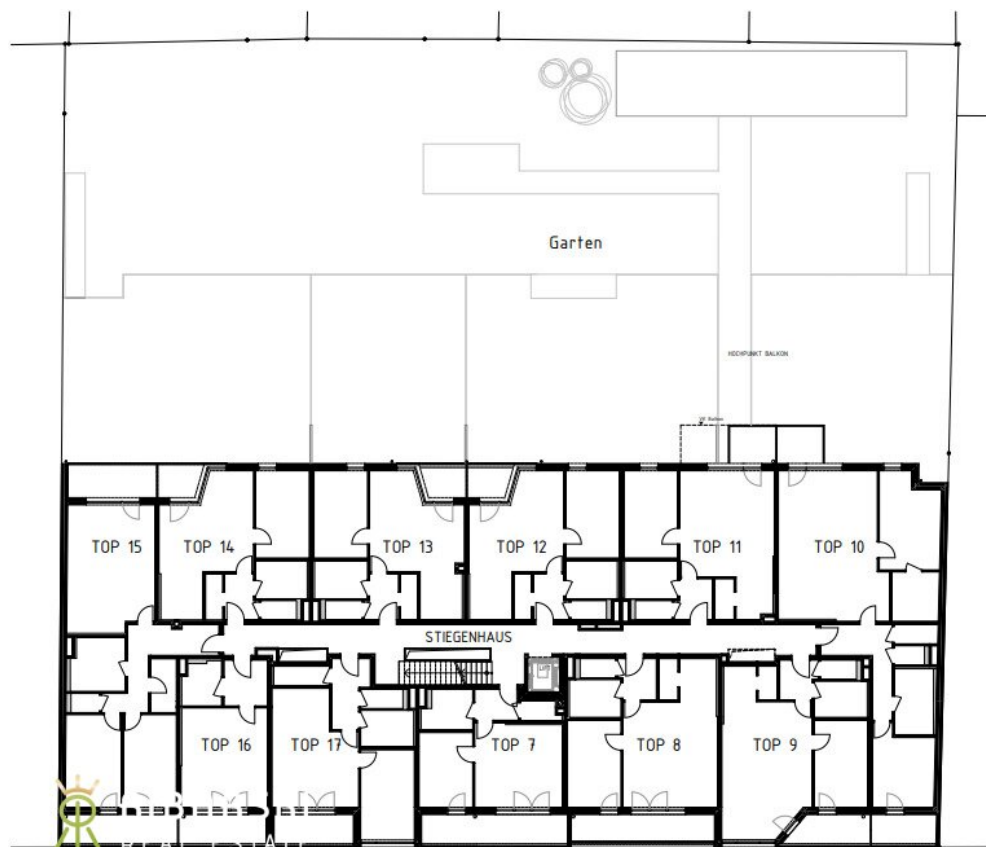












ÜBERSICHTSPLAN

1. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

AM SCHULGARTEN – WOHNUNGEN FÜR'S LEBEN - DIESE WOHNUNG IST ZU MIETEN

Wohnungen zu kaufen finden Sie hier: www.ribarskireal.estate

Was erwartet Sie am Schulgarten?

Die angebotene Wohnung bietet Ihnen zwei gut geschnittene, sehr helle Wohnräume, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Eine elegante Einbauküche ist bereits vor Ort. Das Highlight der Wohnung ist zweifelsohne die große Glasfront gegen Westen ausgerichtet. Genießen Sie die Abendsonne auf Ihrem gemütlichen Balkon und den Freiblick Richtung Rax und Schneeberg in Ihrer top modernen Neubauwohnung. Haben Sie Gäste, Kinder oder möchten Sie einfach entspannen, eignet sich dazu der großzügig angelegte Gemeinschaftsgarten.

Die Ausstattung:

Echtholz-Eiche-Parkett geklebt in den Wohnräumen, Feinsteinzeug am Boden, keramische Platten an den Wänden in den Nassräumen, Fenster mit Mehrfach-Isolier-Verglasung, Sanitärausstattung von Laufen/Geberit, Armaturen und Zubehör von Grohe, Außenrollos elektr. zur Beschattung inkludiert. Für nähere Details sende ich sehr gerne die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Die Fakten:

Die Wohnhausanlage wird mit einer eigenen und unabhängigen Pelletsheizung ausgestattet, was heutzutage ein großer Benefit ist, die Wohnräume werden mittels Fußbodenheizung beheizt, das Warmwasser wird über Übergabestation/Fernwärme erhitzt.

Ein Tiefgaragenplatz sowie die Heizkosten sind in der Miete inkludiert.

Das Projekt liegt perfekt:

Das Zehnerviertel zählt zu den beliebtesten Wohngegenden in Wiener Neustadt. Die Fußgängerzone durch die historische Altstadt liegt nur ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt. Es erwarten Sie zahlreiche Geschäfte und ausgezeichnete Kulinarik. Der Wiener Neustädter Hauptbahnhof ist in 9 Minuten zu Fuß erreichbar, die Autobahn A2 Richtung Wien, sowie die

S4 Richtung Eisenstadt erreichen Sie in jeweils unter 5 Minuten mit dem Auto.

Das Bildungsangebot und die ärztliche Versorgung in Wiener Neustadt sind vorbildlich: In Gehdistanz zu der Liegenschaft befinden sich Kindergärten, Volksschulen und das Bundesgymnasium Zehnergasse. Neben der bekannten Fachhochschule Wiener Neustadt, einer HTL, einer Schule für Mode und Bekleidungstechnik und einer Militärakademie finden Sie am Rande der Innenstadt auch Niederösterreichs zweitgrößtes Einkaufszentrum, ein Landesklinikum und ein modernes Krebsforschungszentrum.

Die Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe sind vielseitig: Kinowelt, Hallenbad, Boulderhalle, Fitnesscenter, Eislaufplatz, Fußballverein, Baseballverein, Handballverein und vieles mehr. Die naheliegende Schmuckerau bietet Sportlern, Naturliebhabern und Hundebesitzern (Hundezone) Raum für Ausgleich und Erholung.

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? --> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <700m
Apotheke <575m
Klinik <1.075m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.400m
Universität <3.600m

Nahversorgung

Supermarkt <575m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige

Bank <625m
Geldautomat <625m
Post <675m
Polizei <975m

Verkehr

Bus <275m
Autobahnanschluss <2.125m
Bahnhof <575m
Flughafen <2.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap