

**217 m2 Süd-Eigengarten! Provisionsfreie  
4-Zimmer-Wohnung - hell, modern, Top-Ausstattung,  
Erstbezug**



12\_2 Garten 3

**Objektnummer: 1939/163320**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 90,12 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 217,19 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 3,50 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 543.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 244,72 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 24,47 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

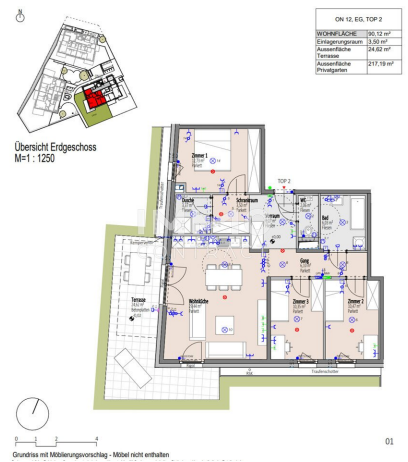
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

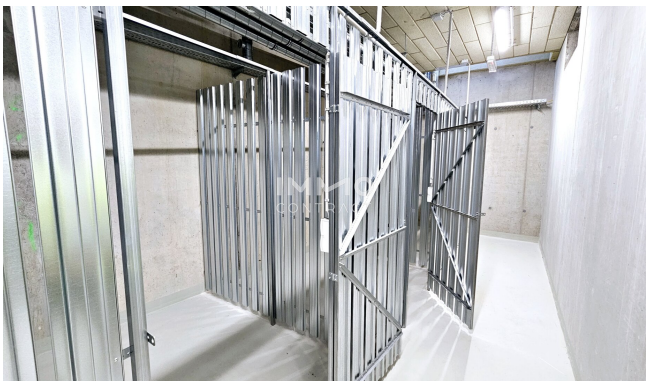
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – am Rande von „ein viertel grün“!

### Top 12/2

In einem kleineren und familiären Wohnhaus mit nur 8 Wohneinheiten befindet sich diese traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in Südlage barrierefrei im Erdgeschoß. Das Highlight, der ca. 217 m<sup>2</sup> große Eigengarten, lädt zu entspannten Stunden ein. Diese Wohnung besteht aus einem großen Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich, 3 Schlafzimmern, 2 Bädern mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Schrankraum und Vorzimmer.

2 Stellplätze sind für Sie bereits in der hauseigenen Tiefgarage reserviert und können um € 17.000/Stellplatz erworben werden.

Im neuen Stadtentwicklungsgebiet „ein viertel grün“ in Wiener Neustadt entsteht ein lebendiges, architektonisch vielseitiges Wohnquartier. Unser Projekt umfasst 33 freifinanzierte Eigentumswohnungen sowie 42 Tiefgaragenplätze und ist Teil dieses attraktiven, naturnahen Lebensraums.

Die moderne Wohnanlage richtet sich sowohl an Familien als auch an Paare, die Wert auf Lebensqualität, gute Infrastruktur und viel Grün legen.

Sämtliche Einheiten sind barrierefrei adaptierbar geplant und ermöglichen ein komfortables Wohnen für jede Lebensphase. Während die Erdgeschosswohnungen mit einer großzügigen Terrasse und einem eigenen Garten ausgestattet sind, verfügen die Wohnungen in den Obergeschossen jeweils über einen Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Die gesamte Anlage ist von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen umgeben, die eine ruhige, parkähnliche Atmosphäre schaffen. Besonders die Eigengärten der Erdgeschosswohnungen sind großzügig gestaltet – perfekt für Kinder zum Spielen, entspannte Grillabende oder einfach zum Zurücklehnen im Grünen.

Die Wohnhausanlage liegt in einer verkehrsberuhigten Zone, die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt bequem über die Stadionstraße.

Im Kellergeschoss stehen den Bewohner:innen praktische Einlagerungsräume, Fahrradabstellplätze sowie eine vorbereitete Waschküche zur Verfügung. Das Wohnumfeld bietet zudem moderne Services wie Car-Sharing-Angebote, einen zentralen

Quartierstreffpunkt sowie einen eigenen Kindergarten – ideal für den Familienalltag.

Das Projekt im Überblick:

- Eigentumswohnungen in Niedrigenergiebauweise – Provisionsfrei!
- Wohnungsgrößen zwischen 55 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup>
- 2 - 4 Zimmer
- Freiflächen: Eigengärten, Terrassen oder Balkone
- Fußbodenheizung
- Elektr. Beschattung
- Klimaanlagevorbereitung im DG
- Photovoltaikanlage
- Hauseigene Tiefgarage
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- sofort bezugsfertig

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap