

## Ruhige Erstbezugswohnung in Wiener Neustadt



**Objektnummer: 96593**

**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:	68,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	890,50 €
Kaltmiete	1.000,00 €
Betriebskosten:	109,50 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

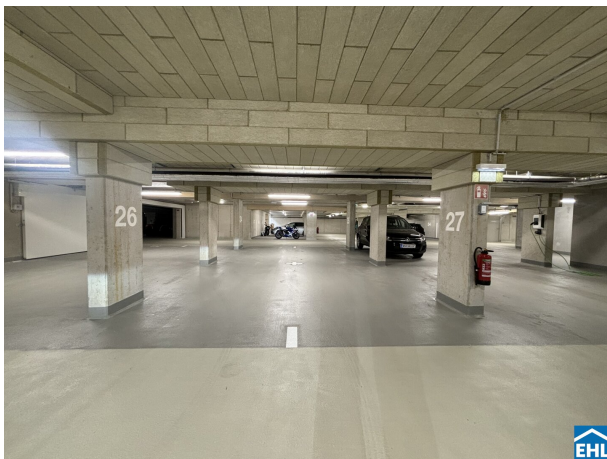


Leo Idinger











### Top C 5

BAUTEIL C | 1.OG

Wohnfläche	68,94 m <sup>2</sup>
Loggia	6,07 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	5,56 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,68 m <sup>2</sup>

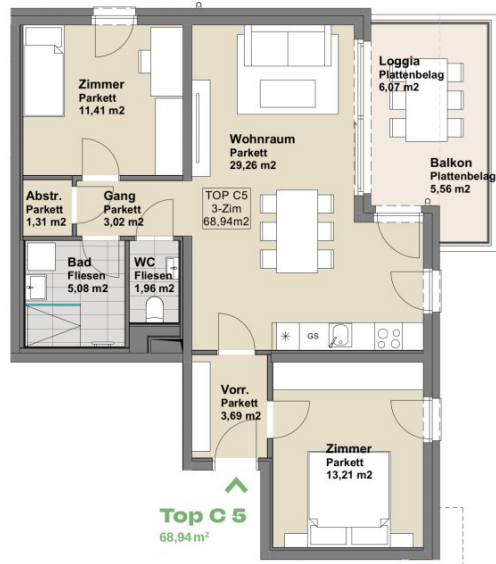
ACKERGASSE 14 | 2700 WIENER NEUSTADT  
bella.vita.herogroup.at



Vermarktung durch



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung inkl. Küche ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverfälschte Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Planmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet – es sind Naturmaße zu nehmen.



**BellaVita**  
WIENER NEUSTADT



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und verfügt über eine großzügige Wohnküche, zwei getrennt begehbaren Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen Vorraum. Der rund 12m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Verweilen ein und rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die energiesparende Fußbodenheizung in allen Räumen. Großflächige Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung schaffen helle, freundliche Wohnräume und tragen gleichzeitig zu einer hervorragenden Energieeffizienz bei. Hebe-Schiebetüren ermöglichen einen eleganten Zugang zu den Außenflächen, während der außenliegende elektrische Sonnenschutz optimalen Komfort und Privatsphäre bietet.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich mit großformatigen Fliesen in Bad- und Nassräumen sowie edlem Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen fort. Nachhaltigkeit steht ebenfalls im Fokus: Eine Photovoltaikanlage am Dach unterstützt die umweltfreundliche Energiegewinnung und unterstreicht den modernen, zukunftsorientierten Charakter der Immobilie.

## Ausstattung

- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Energiesparende Fußbodenheizung
- Großflächige Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Hebe-Schiebetüren
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Großformatige Fliesen in Bad und Nassräumen

- Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Photovoltaikanlage am Dach für nachhaltige Energiegewinnung

Zwei Stellplätze sind verpflichtend um jeweils €90.- brutto anzumieten.

### **Entdecken Sie Ihr perfektes Zuhause in Wiener Neustadt!**

In der zweitgrößten Stadt Niederösterreichs genießen Sie zahlreiche Vorteile und Annehmlichkeiten direkt vor Ihrer Haustüre. *Bella Vita* bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie verschiedene Supermärkte, sämtliche Nahversorger und das Cineplexx – nur 5 Autominuten entfernt. Schulen und das Landeskrankenhaus Wiener Neustadt befinden sich ebenfalls in der Nähe und garantieren eine komfortable Lebensweise.

In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof *Wiener Neustadt Civitas Nova*, von dem Sie eine direkte Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Bruck an der Leitha haben. Pendeln war noch nie so einfach!

### **Beziehbar ab sofort**

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.750m  
Universität <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
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.