

**Grün. Hell. Familienfreundlich. Willkommen in Ihrem
neuen Zuhause!**



Garten 2

Objektnummer: 75557

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Ackergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,13 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	92,11 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	179,47 €
USt.:	17,95 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH



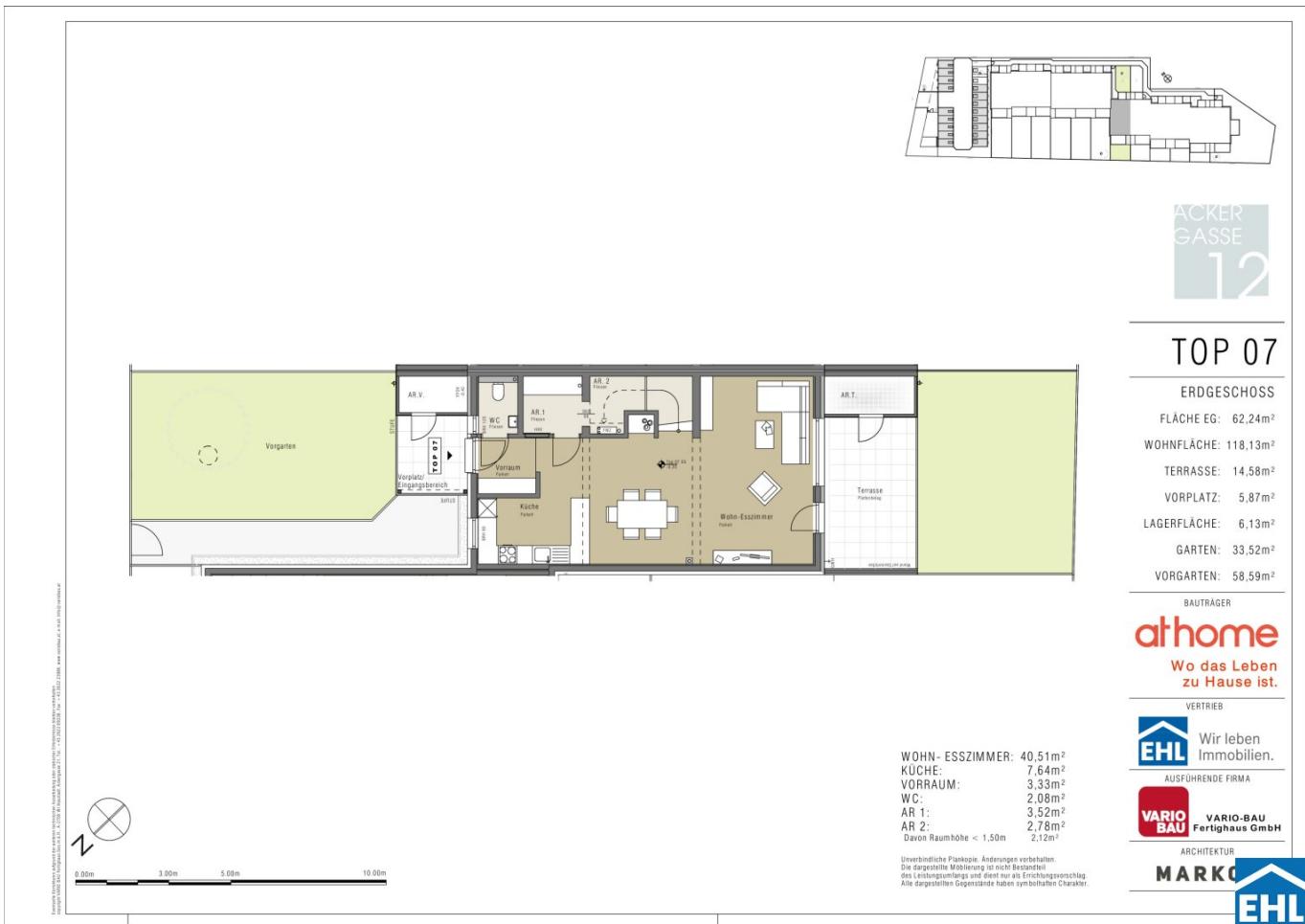




EHL



EHL



Für den Kauf von Wohnungen und Gewerbeimmobilien steht Ihnen unser Immobilienberater Michael Schmid zur Verfügung. Tel.: +43 2236 22000, Fax: +43 2236 22001, E-Mail: schmid@variobau.at

**ACKER
GASSE
12**

TOP 07

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 55,89m²
WOHNFLÄCHE: 118,13m²
TERRASSE: 14,58m²
VORPLATZ: 5,87m²
LAGERFLÄCHE: 6,13m²
GARTEN: 33,52m²
VORGARTEN: 58,59m²

BAUTRÄGER

athome
Wo das Leben zu Hause ist.

VERTRIEB

EHL Wir leben Immobilien.
AUFGEHENDE FIRMA

VARIO-BAU VARIO-BAU Fertighaus GmbH

MARKO ARCHITEKTUR

EHL

ZIMMER 1: 11,03m²
ZIMMER 2: 11,03m²
SCHLAFZIMMER: 11,41m²
SCHRANKRAUM: 4,06m²
GALERIE: 6,22m²
WC: 2,17m²
BAD 1: 5,64m²
BAD 2: 4,33m²

Unverbindliche Plastikolie. Änderungen vorbehalten.
Die dargestellte Wohnung ist ein Entwurf des Architekten und der Bauausführungsunternehmer.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0.00m 3.00m 5.00m 10.00m

TOP 07

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Neu fertiggestellte Reihenhäuser in moderner Holzbauweise, die nicht nur nachhaltig, sondern auch unglaublich wohnlich sind. Perfekt für alle, die von einem Zuhause mit klarem Konzept, viel Licht und einer grünen Umgebung träumen. Direkt beim Wiener Neustädter Kanal – liebevoll das „Canale Grande von Niederösterreich“ genannt – wohnen Sie dort, wo andere spazieren gehen. Viel Natur, viel Ruhe und trotzdem top angebunden: Der Bahnhof Civitas Nova liegt gleich ums Eck.

Architektur zum Wohlfühlen

Von Anfang an durchdacht: Nachhaltigkeit trifft auf Funktionalität, modernes Design auf gemütliches Wohngefühl. Auf ca. 118 m² Wohnfläche finden Sie den Raum, den Sie für Ihr Familienleben brauchen:

- Erdgeschoss: Ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten – ideal für laue Sommerabende oder entspannte Sonntage im Grünen.
- Obergeschoss: Drei Schlafzimmer und zwei moderne Bäder schaffen Raum für Rückzug und Erholung.
- Wohngärten: Freundliche Eingangsbereiche und private Gärten heißen Sie jeden Tag aufs Neue willkommen.

Dank Südost-Ausrichtung sind die Räume wunderbar hell und schaffen eine Atmosphäre, die einfach gute Laune macht.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick

- 12 Reihenhäuser in ökologischer Holzrahmenbauweise
- Ca.118 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- Eigene Vorgärten, großzügige Terrassen & grüne Rückzugsorte
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder & viel Stauraum
- 19 PKW-Stellplätze
- Baujahr 2025, bezugsfertig

Ausstattung, die begeistert

- Hochwertige Parkettböden & moderne Fliesen
- Sanitärausstattung auf aktuellem Top-Niveau
- 3-fach-Isolierverglasung & elektrischer Sonnenschutz
- Glasfaser-Internet (A1 & Magenta)
- Fußbodenheizung über Fernwärme

- Vorbereitung für Photovoltaik, Klimaanlage & Alarmanlage

Lage mit Lebensqualität

Die Kombination aus Natur und urbanem Komfort macht diese Reihenhäuser so besonders. Direkt am Kanal mit Radwegen, Spaziermöglichkeiten und viel Grün – und trotzdem mitten in einer Stadt mit allen Vorzügen: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote liegen nur wenige Minuten entfernt. Mit der Bahn sind Sie bestens angebunden – egal ob Richtung Wien oder in die Region.

Bezugsfertig. Förderbar. Provisionsfrei.

Ihr Eigenheim wartet – und es bringt alles mit, was modernes, nachhaltiges und leistbares Wohnen ausmacht.

© 2025, PROPERTY PHOTOS

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