

Grün wohnen, urban leben – Ihr leistbares Zuhause wartet!



Objektnummer: 83236

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:	118,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.447,03 €
Kaltmiete (netto)	1.149,43 €
Kaltmiete	1.318,18 €
Betriebskosten:	168,75 €
USt.:	128,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer













ACKER
GASSE
12

TOP 11

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,56m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 20,40m²

VORGARTEN: 9,40m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

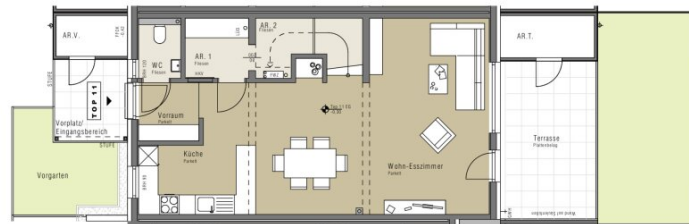
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARK



WOHN- ESSZIMMER: 40,64m²

KÜCHE: 7,68m²

VORRAUM: 3,33m²

WC: 2,15m²

AR 1: 3,62m²

AR 2: 2,78m²

Darvon Raumhöhe < 1,50m
2,12m²

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

OBERGESCHOSS

BAUTRÄGER

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



AUSFÜHRENDE FIRMA



ARCHITEKTUR



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



Georgische Gesellschaften widersetzt für weitere technischen Ausbreitung oder politische Einflussnahme. Nachfolgend:
Kontakt: Ulfert 1441, Pöppelmann, Göttingen 21, Tel.: +49 5022 93338, Fax: +49 5022 23888, www.meridian.at, e-mail: info@meridian.at

Objektbeschreibung

Förderbare Reihenhäuser in Wiener Neustadt – Ihr leistbares Eigenheim wartet auf Sie!

Die neu Fertiggestellten Reihenhäuser in nachhaltiger Holzbauweise sind perfekt für all jene, die Wert auf ein durchdachtes Wohnkonzept in naturnaher Umgebung legen. Die grüne Lage nahe dem Wiener Neustädter Kanal, oft als „Canale Grande von Niederösterreich“ bezeichnet, bietet weitläufige Grünflächen und beste Freizeitmöglichkeiten. Dank der Nähe zum Civitas Nova Bahnhof genießen Sie zudem eine optimale Anbindung.

Mietkauf möglich! Ihr Eigentum von morgen - wie funktioniert das Modell?

Das Mietkaufmodell bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Eigenheim zunächst zu mieten und sich später für den Kauf zu entscheiden. Dabei profitieren Sie von einer flexiblen Lösung, die Ihnen Zeit gibt, Ihre Wohnsituation zu testen und gleichzeitig einen finanziellen Vorteil bei einer späteren Kaufentscheidung zu sichern.

So funktioniert es:

Beim Abschluss des Mietvertrags leisten Sie eine Mietvorauszahlung von 10 % des Kaufpreises. Diese Vorauszahlung führt zu einer Reduktion Ihrer monatlichen Mietkosten, da der angezahlte Betrag anteilig Monat für Monat zur teilweisen Deckung Ihrer Mietkosten verwendet wird. Die Mietvertragslaufzeit beträgt sechs Jahre, wobei Sie bereits ab dem vierten Jahr die Möglichkeit haben, das Haus zu kaufen.

Während der Mietzeit wird die Miete gemäß dem Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst. Ein PKW-Stellplatz ist bereits in der Miete inkludiert, darüber hinaus ist keine gesonderte Kautionsleistung zu leisten oder ein Optionsentgelt zu bezahlen - das reduziert Ihre anfänglichen finanziellen Belastungen.

Sollten Sie sich für den Kauf entscheiden, wird der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis angepasst: Bei einem Kauf nach drei Jahren steigt der Kaufpreis um ca. 2,5 % pro Jahr, ab dem vierten Jahr beträgt die Indexierung nur noch 1,5 % jährlich. Dieses Modell ermöglicht es Ihnen, Ihr neues Zuhause zunächst kennenzulernen und sich später für den Kauf zu entscheiden – mit dem Vorteil, dass ein Teil der gezahlten Miete direkt in Ihr Eigentum fließt.

Durchdachte Architektur für mehr Wohnkomfort

Bereits bei der Planung wurde auf Nachhaltigkeit, Funktionalität und ein harmonisches Raumkonzept geachtet. Die Häuser erstrecken sich über zwei Etagen und bieten auf rund 118 m² Wohnfläche eine ideale Aufteilung:

- **Erdgeschoss:** Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang

zur Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten – Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen.

- **Obergeschoss:** Drei ruhige Schlafzimmer sowie zwei moderne Bäder schaffen eine private Wohlfühloase.
- **Vorgärten:** Einladende Eingangsbereiche sorgen für einen warmen Empfang.

Dank der Südost-Ausrichtung profitieren Sie von lichtdurchfluteten Räumen, die mit großen Fensterfronten eine offene und einladende Atmosphäre schaffen.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick

- 12 Reihenhäuser in ökologischer Holzrahmenbauweise
- Großzügige Wohnflächen mit ca. 118 m²
- Vorgärten, große Terrassen & weitläufige Gärten
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, viel Stauraum
- 19 PKW-Stellplätze
- Geplante Fertigstellung: November 2024

Hochwertige Ausstattung für zeitgemäßes Wohnen

- Edle Parkettböden in den Wohnräumen
- Moderne Fliesen in den Bädern
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Glasfaser-Internet (A1 & Magenta)
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Vorbereitung für Photovoltaik, Klimaanlage & Alarmanlage

Attraktive Lage mit bester Infrastruktur

Die Nähe zum Wiener Neustädter Kanal schafft eine perfekte Verbindung von Natur und urbanem Leben. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – inklusive direkter Verbindung zum Bahnhof Civitas Nova – sorgt für maximale Flexibilität.

- Förderbar & provisionsfrei für Käufer!
- Voraussichtliche Betriebskosten: ca. 1,50 €/m² netto
- Nähere Informationen zur Wohnbauförderung NÖ finden Sie hier!

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eines der begehrten Reihenhäuser!

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 <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