

# **Wohnen mit Zukunft – Reihenhäuser zum Mieten & Kaufen in Wiener**



**Objektnummer: 83234**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	32,08 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.447,02 €
Kaltmiete (netto)	1.148,08 €
Kaltmiete	1.318,18 €
Betriebskosten:	170,10 €
USt.:	128,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

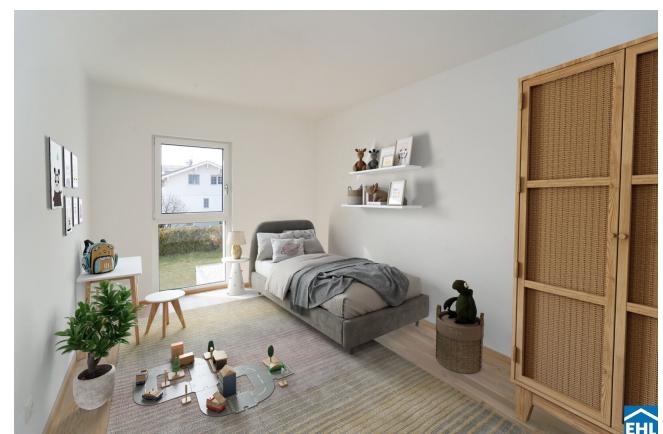


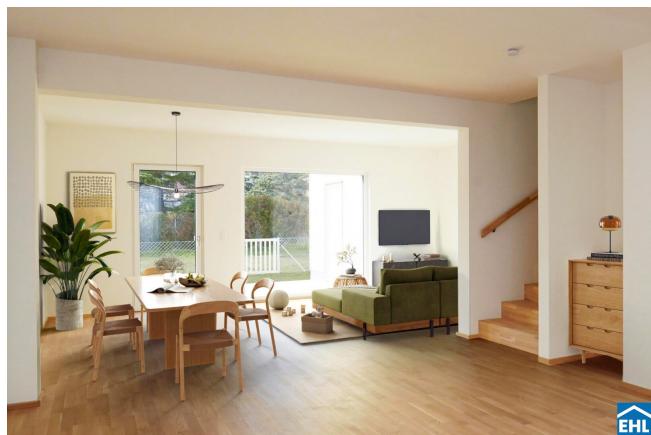
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**





EHL





**ACKER GASSE 12**

---

**TOP 09**

---

**ERDGESCHOSS**

FLÄCHE EG:	62,32m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE:	118,70m <sup>2</sup>
TERRASSE:	14,56m <sup>2</sup>
VORPLATZ:	5,87m <sup>2</sup>
LAGERFLÄCHE:	6,54m <sup>2</sup>
GARTEN:	26,94m <sup>2</sup>
VORGARTEN:	5,14m <sup>2</sup>

---

**BAUTRÄGER**

**athome**  
Wo das Leben zu Hause ist.

---

**VERTRIEB**

**EHL** Wir leben Immobilien.  
AUFGÖRDE FIRMEN  
**VARIO-BAU** Fertighaus GmbH

---

**ARCHITEKTUR**

Unverbindliche Platzierung. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Wohnung ist ein Leistungsangebot und dient nur als Errichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Einzelne Räume sind abweichen können. Die tatsächlichen Abmessungen sind auf den Grundriss übertragen. Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Maße in m. © 2008 EHL Immobilien AG, 4020 Linz, Austria. www.ehl.at • Tel. +43 732 20000

ACKER  
GASSE  
**12**

---

**TOP 09**

**OBERGESCHOSS**

FLÄCHE OG: 56,38m<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE: 118,70m<sup>2</sup>  
TERRASSE: 14,56m<sup>2</sup>  
VORPLATZ: 5,87m<sup>2</sup>  
LAGERFLÄCHE: 6,54m<sup>2</sup>  
GARTEN: 26,94m<sup>2</sup>  
VORGARTEN: 5,14m<sup>2</sup>

**BAUTRÄGER**

**athome**  
Wo das Leben  
zu Hause ist.

---

**ZIMMER 1:** 11,14m<sup>2</sup>  
**ZIMMER 2:** 11,14m<sup>2</sup>  
**SCHLAFZIMMER:** 11,54m<sup>2</sup>  
**SCHRANKRAUM:** 4,19m<sup>2</sup>  
**GALERIE:** 6,18m<sup>2</sup>  
**WC:** 2,13m<sup>2</sup>  
**BAD 1:** 5,64m<sup>2</sup>  
**BAD 2:** 4,42m<sup>2</sup>

Unverbindliche Plastikolie. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellte Wohnung ist ein Entwurf des Architekten und  
der Leistungsträger und dient nur als Errichtungsvorschlag.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

---

**VERTRIEB**

**EHL** Wir leben  
Immobilien.  
AUFGÖRDE FIRMEN

**VARIO-BAU** VARIO-BAU  
Fertighaus GmbH

---

**ARCHITEKTUR**

**MARKO** **EHL**

Entwurf Architektur und Bauausführung: VARIO-BAU Fertighaus GmbH, 44260 Neuss, Tel.: +49 2132 22000, www.vario-bau.de, e-mail: info@vario-bau.de

# 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

Das Mietkaufmodell bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr zukünftiges Eigenheim zunächst zu mieten um 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 nach 3 Jahren 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, darin enthalten ist auch bereits eine Mietkaution von 3 BMM und ein Optionsentgelt. Das reduziert Ihre anfänglichen finanziellen Belastungen.

Sollten Sie sich für den Kauf entscheiden wird der Kaufpreis indexiert, nicht verbrauchte Mietvorauszahlungen werden angerechnet. Darüber hinaus werden 25% ihrer monatlichen Miete ebenfalls an den Kaufpreis angerechnet.

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 ca. 118 m<sup>2</sup> 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.
- **Großer Garten und Vorgarten:** Einladende Eingangsbereiche sorgen für einen warmen Empfang und große Gärten mit Terrassen bietet Ihnen Freiraum.

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

- Erstbezug!
- 12 Reihenhäuser in ökologischer Holzrahmenbauweise
- Großzügige Wohnflächen mit ca. 118 m<sup>2</sup>
- Vorgärten, große Terrassen & weitläufige Gärten
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, viel Stauraum
- 19 PKW-Stellplätze
- Bereits Bezugsfertig

### 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 €/m<sup>2</sup> netto
- Nähere Informationen zur Wohnbauförderung NÖ finden Sie [hier!](#)

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

© 2025, PROPERTY PHOTOS

© EHL Wohnen GmbH

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 Doppelmaßlers – 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