

Balkonliebe



Objektnummer: 3504

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,21 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	263.300,00 €
Betriebskosten:	254,86 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis je KFZ-Stellplatz in Tiefgarage € 17.000,-

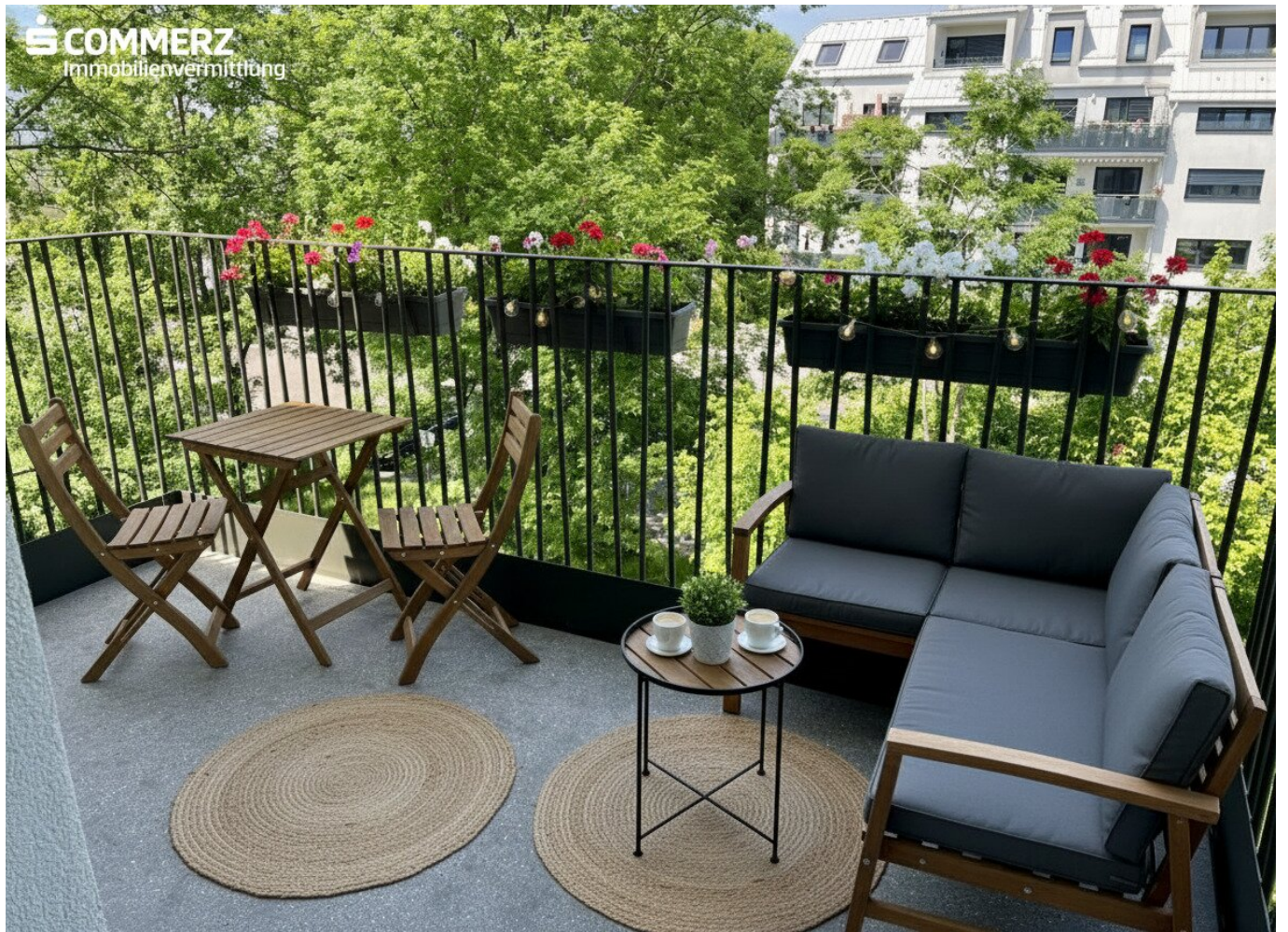
Ihr Ansprechpartner



Nina LANG

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Hauptplatz 10
2620 Neunkirchen

T +43 50100 672 789

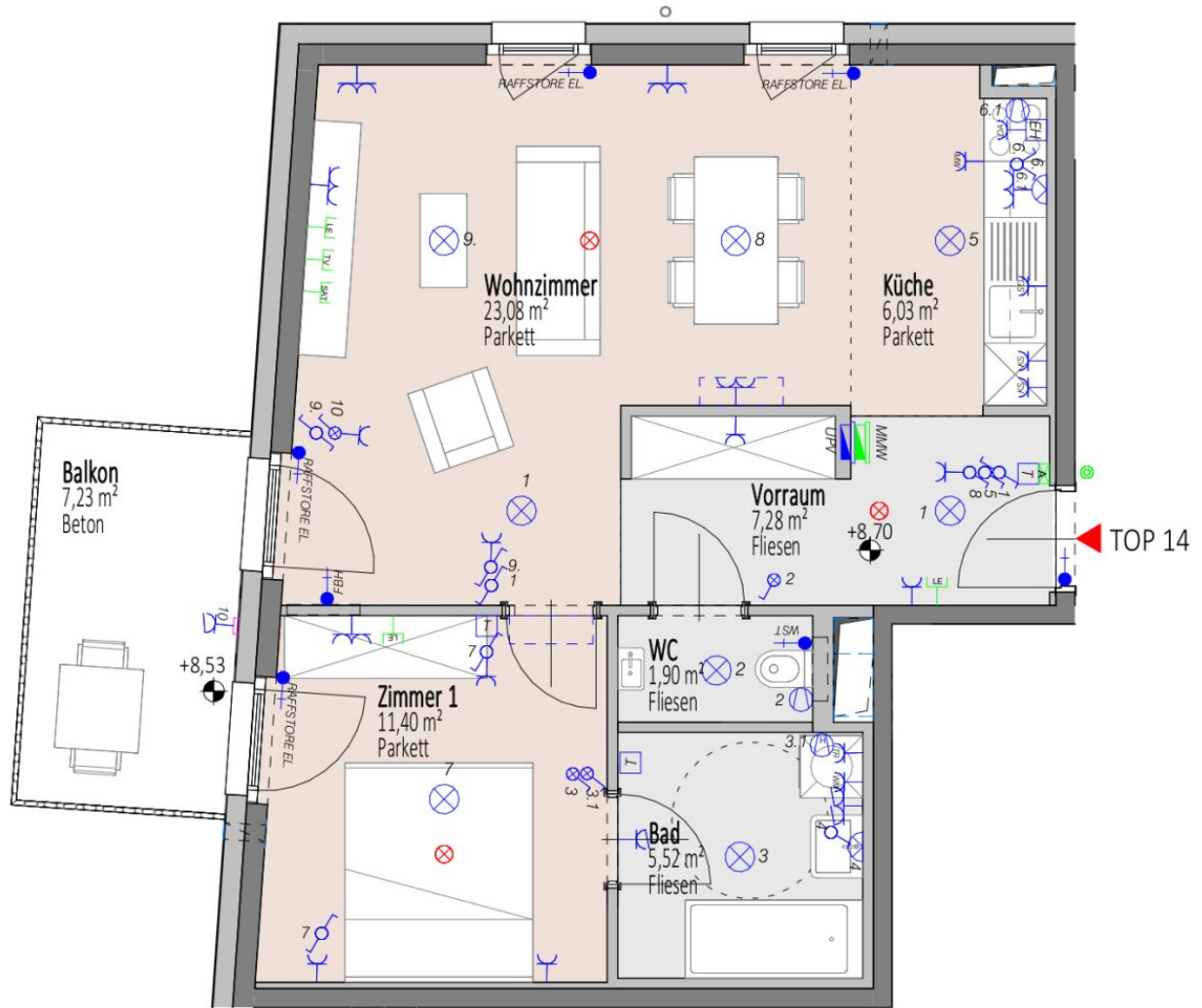








Altabach



Objektbeschreibung

Ein neues Kapitel beginnt – mitten in Wiener Neustadt

Inmitten der lebendigen Kulisse von Wiener Neustadt entsteht ein Wohnprojekt, das zeitgemäßes Leben neu definiert. Erstbezug, durchdachte Architektur und eine zentrale Lage schaffen den idealen Rahmen für ein Zuhause, das sowohl Komfort als auch Charakter bietet. Es eröffnet Ihnen die Chance, einen neuen Lebensabschnitt zu beginnen – stilvoll, komfortabel und ganz nach Ihren Vorstellungen.

Wohneinheiten im Überblick:

- Wohnungsgrößen ca. 55-90 m²
- 2 - 4 Zimmer
- mit Balkon oder Terrasse und Privatgarten
- Auto- und Motorradabstellplatz in der Tiefgarage

Ausstattungsdetails:

- Böden: Parkett in Küche, Wohnbereich und Abstellraum, Bodenfliesen in Vorraum, WC und Badezimmer
- Fenster: Kunststoff-Alu Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz
- Wärmeversorgung durch Fernwärme - Übertragung durch Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Personenaufzug
- Fahrradräume und Kinderwagenabstellräume im Erdgeschoss
- Einlagerungsräume, Waschküchen und Fahrradabstellräume im Kellergeschoss
- Kinderspielfeld
- Photovoltaik-Anlage zur Stromversorgung der Allgemeinbereiche

Freizeitmöglichkeiten in Wiener Neustadt:

Natur & Erholung: Freiheitspark (ca. 600 m Entfernung), Akademiestadion (ca. 1,5 km Entfernung), Stadtpark (ca. 2 km Entfernung)

Sport & Bewegung: Aqua Nova (ca. 4 km Entfernung), Akademiebad (ca. 1,5 km Entfernung)

Entfernung), Rosaliaradweg (36 km langer Radweg, der Wiener Neustadt mit dem Burgenland verbindet), Fußball- und Tennisplätze, zahlreiche Spazierwege in den Parks

Verkehrsanbindung:

Bus: Die Buslinie 4 bietet eine direkte Verbindung zu den wichtigsten Knotenpunkten in Wiener Neustadt. Zu ihren Haltestellen zählen unter anderem der Hauptbahnhof, der Hauptplatz, der Fischapark sowie die Merkurcity. Der Hauptbahnhof ist in rund 20 Minuten damit erreichbar. Die Linie verkehrt im 30-Minuten-Takt.

Die Haltestelle, welche die Buslinien 1A, 1B, 3, 7 und 8 anfahren, sind in nur 5 Gehminuten erreichbar und bieten ebenfalls bequeme Verbindungen in die umliegenden Stadtteile.

Hauptbahnhof Wiener Neustadt: Die Entfernung des Bahnhofs beträgt ca. 3 km und kann sowohl mit dem Auto als auch mit den oben genannten Buslinien erreicht werden. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, Graz und in andere Regionen Österreichs.

Autobahn: Die Auffahrt zur Mattersburger Schnellstraße S4 ist in nur 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zur B17 sowie zur A2.

Lage: In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt. So können Sie sicher sein, dass die wichtigen Dinge des Lebens direkt vor Ihrer Haustür liegen. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und das Einkaufszentrum Merkur City, welches sich in direkter Nähe befindet, zur Verfügung.

Gerne stehe ich Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung!

Ausstattung gemäß Baubeschreibung (die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag). Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Haus 10, Top 14 (3. Stock / Dachgeschoß)

- Vorraum

- WC
- Wohnküche mit rd. 29 m² und Ausgang auf den Balkon
- Zimmer 1 mit rd. 11 m² mit Ausgang auf den Balkon und Zugang zum Badezimmer
- Badezimmer (Badewanne, Waschmaschinenanschluss)
- Balkon mit rd. 7 m²
- Einlagerungsraum im Untergeschoß mit rd. 4 m²
- 1 KFZ-Stellplatz in Tiefgarage, über Stiegenhaus und Lift gut erreichbar

Die Installation einer Klimaanlage ist vorbereitet. Die Endgeräte sind auf Sonderwunsch nachrüstbar.

Gesamtkaufpreis € 280.300,-

Wohnung € 263.300,- plus ein KFZ-Tiefgaragenstellplatz um € 17.000,-
Provisionsfreier Verkauf

[Hier kommen Sie zur 360 Grad-Besichtigung.](#)

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap