

## Green Living



Garten (KI-generiert)

Objektnummer: 3492

Eine Immobilie von **S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	99,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	481.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	465,42 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

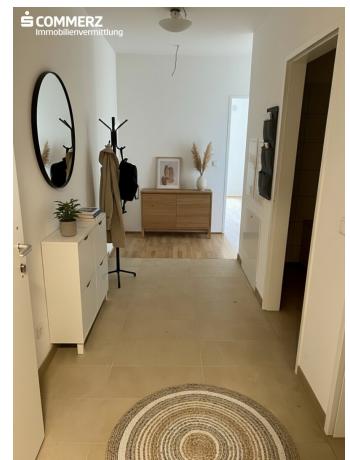
Kaufpreis je KFZ-Stellplatz in Tiefgarage € 17.000,-

## Ihr Ansprechpartner



**Nina LANG**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen





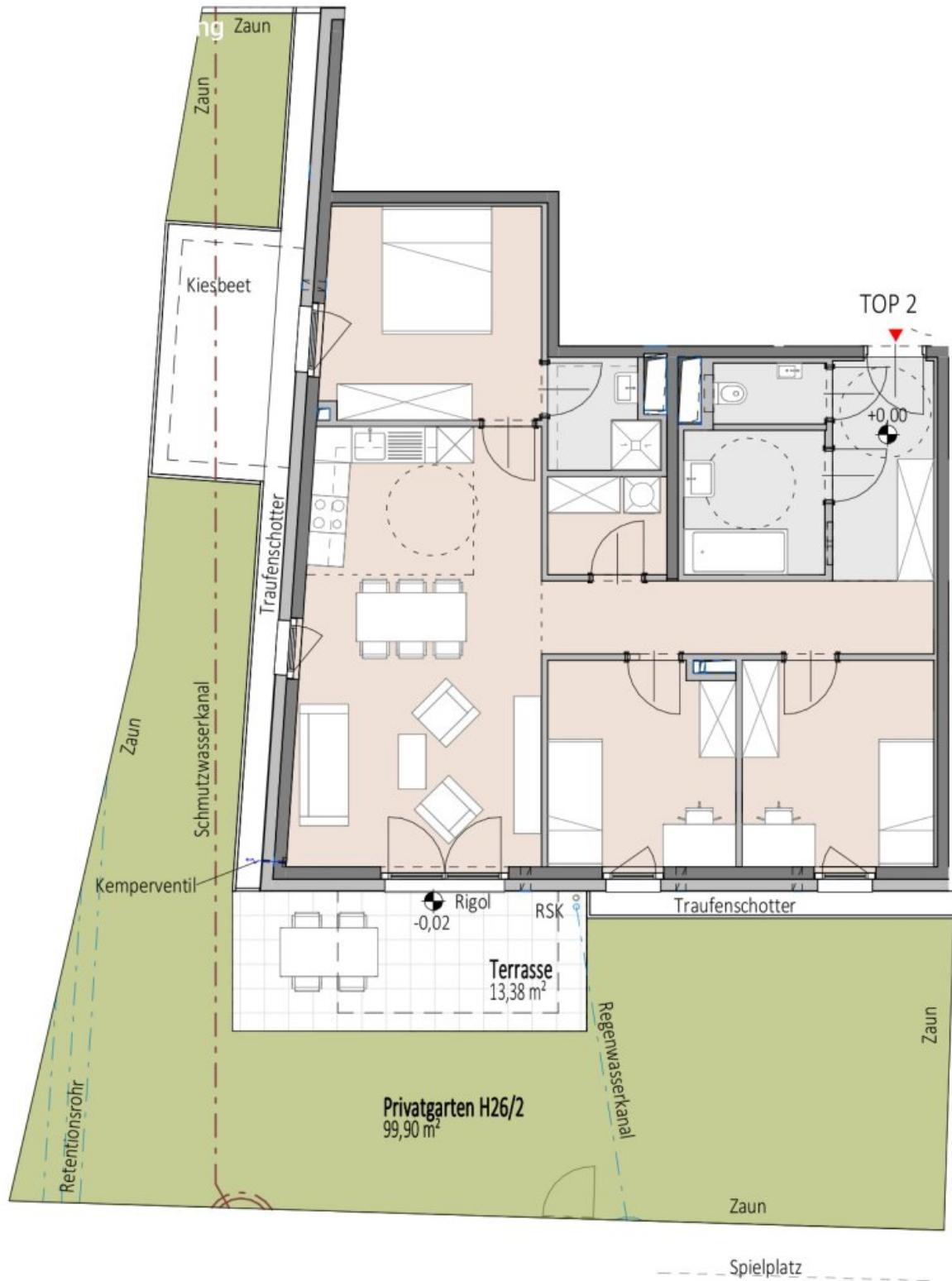


**COMMERZ**  
Immobilienvermittlung





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 m<sup>2</sup>
- 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
- Kinderspielplatz
- Photovoltaik-Anlage zur Stromversorgung der Allgemeinbereiche

## Freizeitmöglichkeiten in Wiener Neustadt:

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

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

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 Lieferumfanges 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 2 (Erdgeschoß)**

- Vorraum

- WC
- Badezimmer (Badewanne)
- Gang
- Zimmer 3 mit rd. 11 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit rd. 10 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche mit rd. 29 m<sup>2</sup>, Ausgang auf Terrasse
- Zimmer 1 mit rd. 12 m<sup>2</sup> und eigenem Badezimmer (Dusche)
- Privatgarten mit rd. 100 m<sup>2</sup> und rd. 13 m<sup>2</sup> Terrasse
- Einlagerungsraum in Untergeschoß rd. 4 m<sup>2</sup>
- 2 KFZ-Stellplätze in Tiefgarage, über Stiegenhaus und Lift gut erreichbar

**Gesamtkaufpreis € 515.200,-**

Wohnung € 481.200,- plus zwei KFZ-Tiefgaragenstellplätze um je € 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