

Smart und hell



Objektnummer: 3534

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,65 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,25 m ²
Keller:	3,40 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	172.520,00 €
Betriebskosten:	409,64 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner



Nina LANG

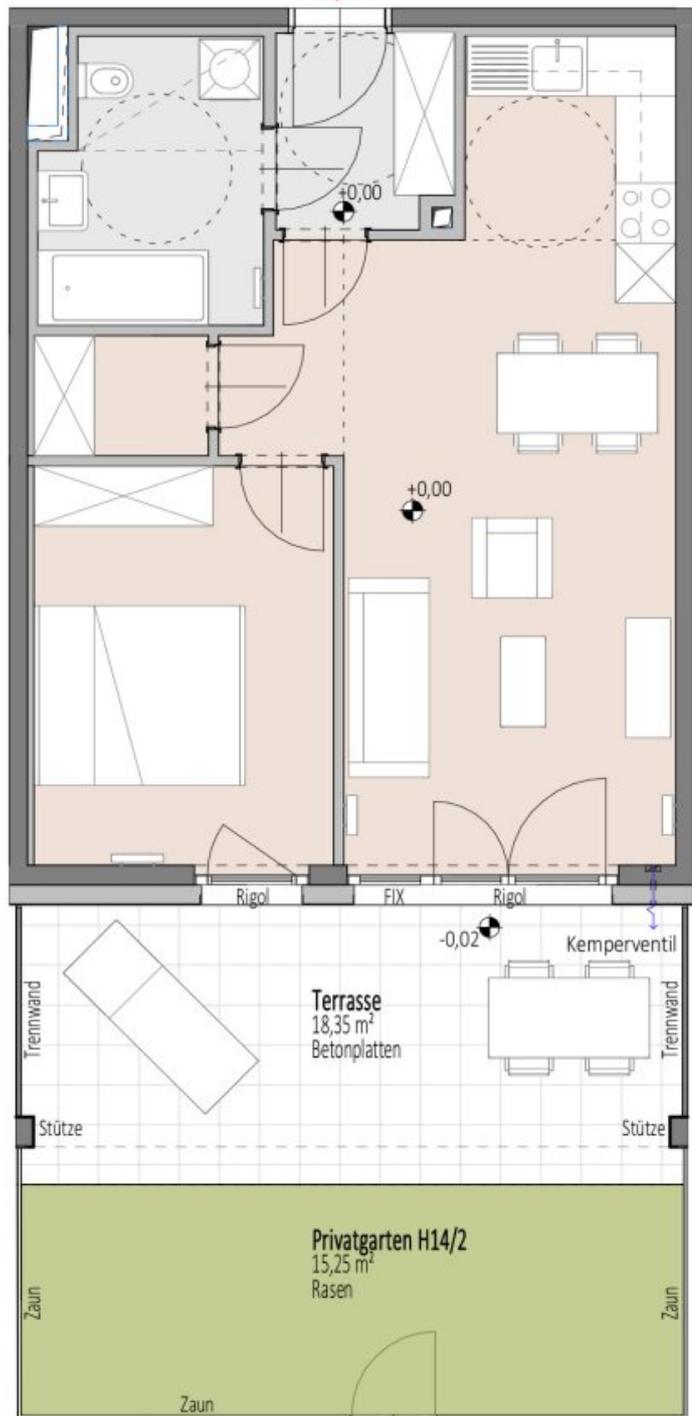
S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH
Hauptplatz 10

2
T
H
G
V

 **COMMERZ**
Immobilienvermittlung



TOP 2



Weg

Freifläche Kindergarten

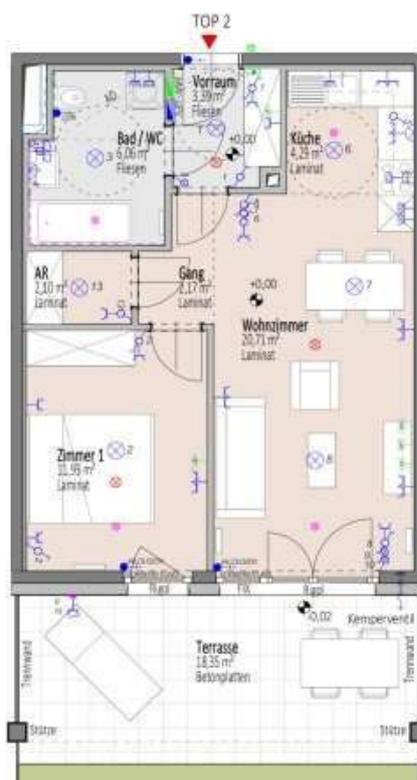
EG TOP 2

Stand 17/10/2024



Übersicht Erdgeschoss
M=1 : 1250

ON 1, EG, TOP 2	
WOHNFLÄCHE	50,65 m ²
Einlagerungsraum	3,40 m ²
Aussenfläche Terrasse	18,35 m ²
Aussenfläche Privatgarten	15,25 m ²



Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten

Änderungen infolge Behördenvorgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statistische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Es sind unbedingt Naturmaße zu nehmen!

1/2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt!

Es ist der Moment, um alte Geschichten hinter sich zu lassen und mit frischem Mut und Optimismus in die Zukunft zu blicken:

Dieser neue Wohnkomplex verbindet modernes Wohnen mit einer naturnahen Umgebung – perfekt für junge Familien, Paare und Einzelpersonen, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit legen.

Das gesamte Gebiet ist verkehrsberuhigt und von Grünflächen umgeben. Ihre Kinder können unbeschwert draußen spielen, während Sie entspannte Stunden im eigenen Garten oder auf dem Balkon genießen.

Wohneinheiten im Überblick:

- Wohnungsgrößen ca. 50-90 m²
- 2 - 4 Zimmer
- mit Balkon oder Terrasse und Privatgarten
- Autoabstellplatz in der Tiefgarage

Ausstattungsdetails:

- Böden: Laminat in Küche, Wohnbereich und Abstellraum, Bodenfliesen in Vorraum, WC und Badezimmer
- Wärmeversorgung durch Fernwärme
- Personenaufzug
- Fahrradräume und Kinderwagenabstellräume
- Einlagerungsräume und Waschküchen
- Kinderspielplatz
- Photovoltaik-Anlage

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 1, Top 2 (Erdgeschoß)

- Vorraum
- Badezimmer (Badewanne, Waschmaschinenanschluss & WC)
- Abstellraum
- Gang
- Wohnküche mit rd. 25 m², Ausgang auf Terrasse
- Zimmer 1 mit rd. 11 m²
- **Privatgarten mit rd. 15 m² und rd. 18 m² Terrasse**
- Einlagerungsraum im Untergeschoß
- **1 KFZ-Stellplatz in Tiefgarage, über Stiegenhaus und Lift gut erreichbar**

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

Gesamtkaufpreis € 189.520,-

Wohnung € 172.520,- plus Stellplatz € 17.000,-

Provisionsfreier Verkauf

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 <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap