

## Gartentraum für 2



**Objektnummer: 3533**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	64,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	89,40 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	243.590,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	552,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Nina LANG**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10





TOP 1







# 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 m<sup>2</sup>
- 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 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 1, Top 1 (Erdgeschoss)**

- Vorraum
- Zimmer mit rd. 14 m²
- Badezimmer (mit Badewanne)
- WC
- Abstellraum
- Gang
- **Wohnküche mit rd. 28 m²**, Ausgang auf die Terrasse
- Privatgarten mit rd. 89 m² und rd. 17 m² Terrasse
- Einlagerungsraum im Untergeschoß
- **KFZ-Stellplatz in Tiefgarage, über Stiegenhaus und Lift gut erreichbar**

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

**Gesamtkaufpreis € 260.590,-**

Wohnung € 243.590,- 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