

BELLA VITA – Modernes Wohnen im Grünen von Wiener Neustadt



Objektnummer: 90279

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,53 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.459,00 €
Kaltmiete (netto)	1.121,30 €
Kaltmiete	1.326,36 €
Betriebskosten:	205,06 €
USt.:	132,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

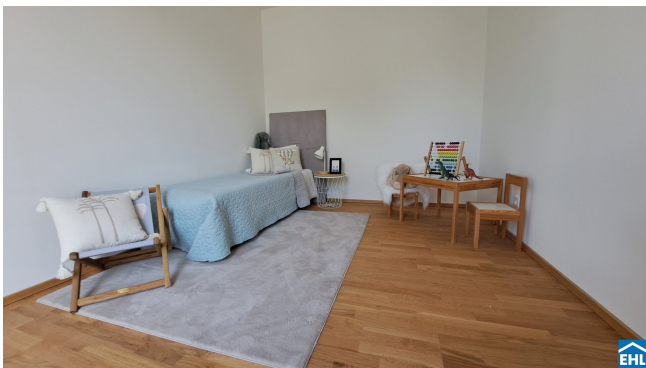
Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH







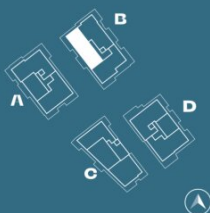


Top B 12

BAUTEIL B | 2.OG

Wohnfläche	102,53 m ²
Terrasse/Balkon	51,97 m ²
Kellerabteil	5,88 m ²

ACKERGASSE 14 | 2700 WIENER NEUSTADT
bella.vita.herogroup.at



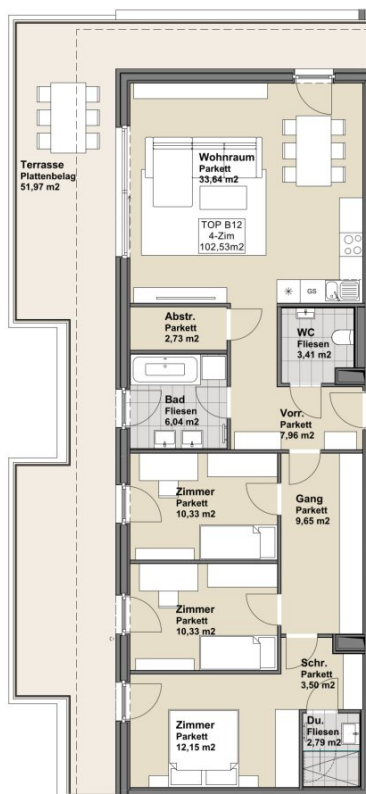
Vermarktung durch



WINEGG
MAKLER

Ein Projekt der
hero
group

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung inkl. Küche ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Planmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln geeignet – es sind Naturmaße zu nehmen.



← **Top B 12**
102,53 m²



0 0,5 1 1,5 2 3

BellaVita
WIENER NEUSTADT



Objektbeschreibung

In Wiener Neustadt erwartet Sie ein modernes, einladendes Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Das Projekt umfasst vier harmonisch in die grüne Umgebung eingebettete Baukörper. Durch ein sorgfältig durchdachtes Grünraumkonzept entsteht eine naturnahe Atmosphäre, die Ruhe und Erholung in den Mittelpunkt stellt.

Alle Wohnungen überzeugen durch ihre optimal gestalteten Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung mit viel Liebe zum Detail. Großzügige Wohnbereiche und gemütliche Schlafzimmer sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und ermöglichen den unbeschwerten Genuss der umliegenden Natur.

Das Wohnprojekt befindet sich in einer ruhigen Lage, fernab vom Trubel der Stadt – und dennoch überzeugt es durch eine ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur sowie eine schnelle Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs.

Erleben Sie die gelungene Verbindung von modernem Wohnkomfort, Naturverbundenheit und idealer Lage.

Das Projekt

- 13 Wohnungen
- 51–102 m² Wohnfläche
- 2–4 Zimmer
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgarten
- Kinderspielplatz

Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage **muss** um € 90,00 brutto angemietet werden.

Die Ausstattung

Die 13 schlüsselfertigen Wohneinheiten bieten großzügigen Raum für individuelle Entfaltung. Hochwertige Materialien und modernes Design schaffen ein stilvolles Ambiente, das den Ansprüchen an Komfort und Ästhetik gleichermaßen gerecht wird.

- Energiesparende Fußbodenheizung
- Großflächige Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Hebe-Schiebetüren
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Großformatige Fliesen in Bad und Nassräumen
- Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Photovoltaikanlage am Dach für nachhaltige Energiegewinnung

Entdecken Sie Ihr perfektes Zuhause in Wiener Neustadt!

In der zweitgrößten Stadt Niederösterreichs genießen Sie zahlreiche Vorteile und Annehmlichkeiten direkt vor Ihrer Haustüre. *Bella Vita* bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie verschiedene Supermärkte, sämtliche Nahversorger und das Cineplexx – nur 5 Autominuten entfernt. Schulen und das Landeskrankenhaus Wiener Neustadt befinden sich ebenfalls in der Nähe und garantieren eine komfortable Lebensweise. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof *Wiener Neustadt Civitas Nova*, von dem Sie eine direkte Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof sowie nach Bruck an der Leitha haben. Pendeln war noch nie so einfach!

Beziehbar ab 01.01.2026

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten

3BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 Doppelmaklers – 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 <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap