

## Urbaner Komfort trifft Natur – Willkommen im BELLA VITA



**Objektnummer: 90276**

**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:                   | 66,22 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Gesamtmiete                   | 1.059,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 817,59 €                         |
| Kaltmiete                     | 962,73 €                         |
| Betriebskosten:               | 145,14 €                         |
| USt.:                         | 96,27 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH









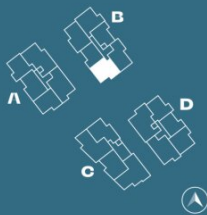


## Top B 9

### BAUTEIL B | 1.OG

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Wohnfläche      | 66,22 m <sup>2</sup> |
| Loggia          | 6,35 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse/Balkon | 8,04 m <sup>2</sup>  |
| Kellerabteil    | 3,40 m <sup>2</sup>  |

ACKERGASSE 14 | 2700 WIENER NEUSTADT  
bellavita.herogroup.at



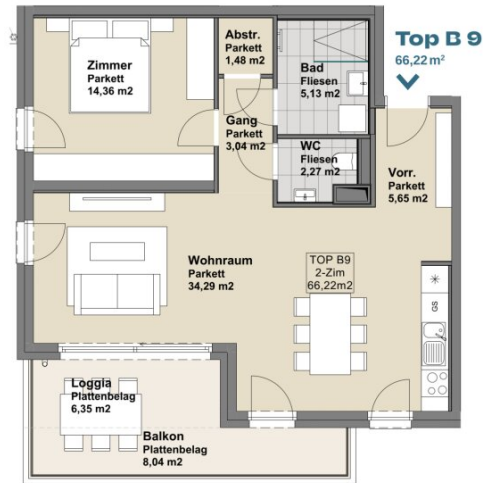
### Vermarktung durch



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.



**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2–4 Zimmer
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgarten
- Kinderspielplatz

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

Top 1 - Stellplatz Nr. 1

Top 3 - Stellplatz Nr. 45

Top 5 - Stellplatz Nr. 47

Top 6 - Stellplatz Nr. 48

Top 7 - Stellplatz Nr. 49

Top 8 - Stellplatz Nr. 50

Top 9 - Stellplatz Nr. 51

Top 10 - Stellplatz Nr. 52

## 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