

Zuhause, wo's grün ist – Reihenhäuser zum Verlieben



Objektnummer: 91531

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ackergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,13 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	92,11 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	1.586,00 €
Kaltmiete (netto)	1.262,35 €
Kaltmiete	1.441,81 €
Betriebskosten:	179,46 €
USt.:	144,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

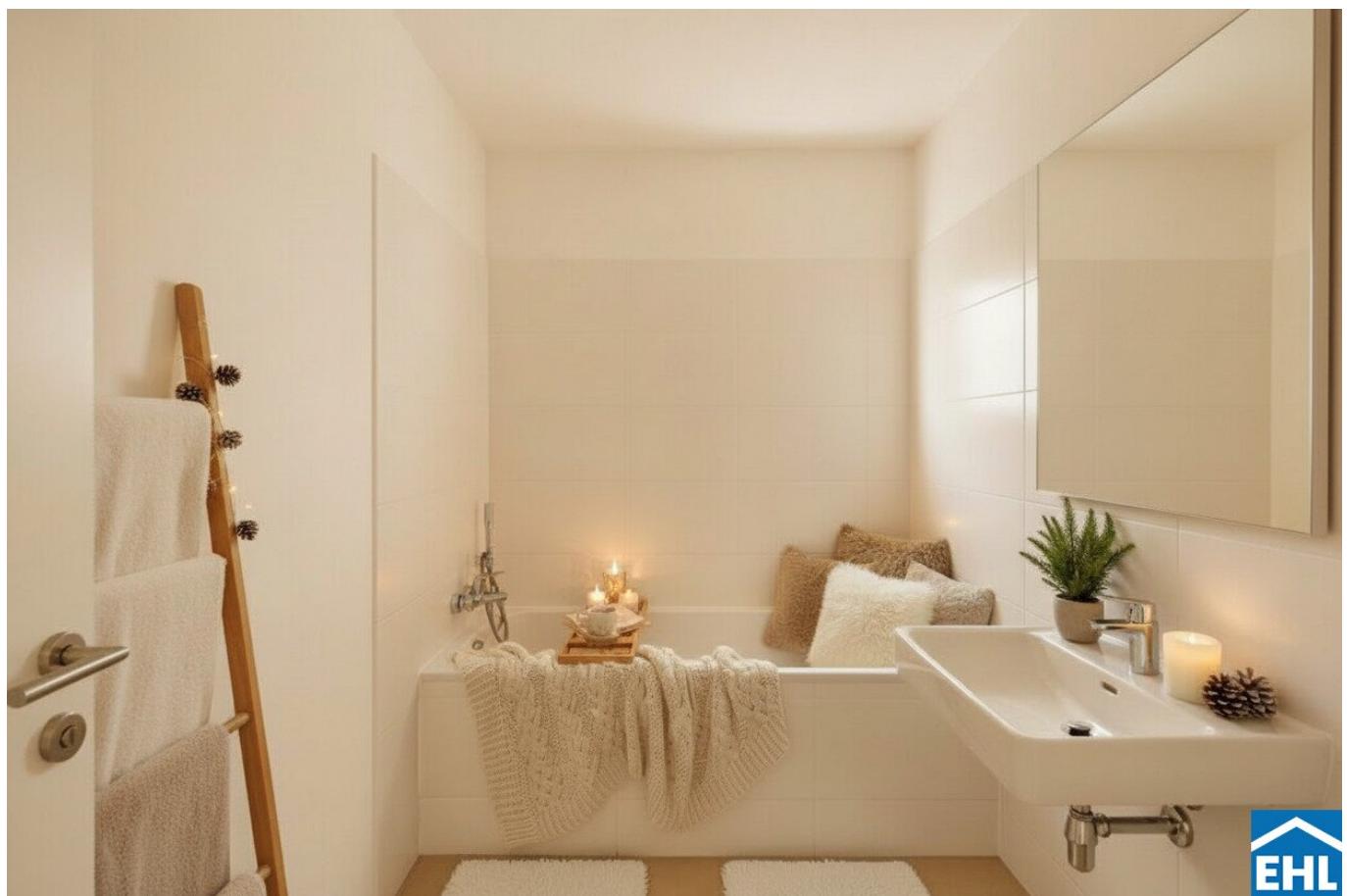
Ihr Ansprechpartner

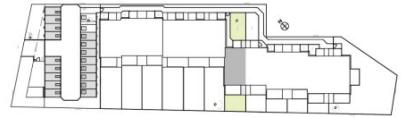


Mag. (FH) Ingrid Neugebauer









ACKER
GASSE
12

TOP 07

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,24m²

WOHNFLÄCHE: 118,13m²

TERRASSE: 14,58m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,13m²

GARTEN: 33,52m²

VORGARTEN: 58,59m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB

EHL Wir leben
Immobilien.

AUFSCHREIBER FIRMA

VARIO-BAU VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKO
EHL



© 2008 EHL Immobilien GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Keine Vervielfältigung, Verbreitung oder Verarbeitung ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers.



0.00m 3.00m 5.00m 10.00m

WOHN- ESSZIMMER: 40,51m²
KÜCHE: 7,64m²
VORRAUM: 3,33m²
WC: 2,08m²
AR 1: 3,52m²
AR 2: 2,78m²
Davon Raum höhe < 1,50m 2,12m²

Unverbindliche Plastikpläne. Änderungen vorbehalten.
Die dargestellte Wohnung ist ein Leistungsangebot und dient nur als Errichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



Objektbeschreibung

Die frisch fertiggestellten Reihenhäuser in ökologischer Holzbauweise richten sich an Familien, die modernes Wohnen mit Natur verbinden möchten. Eingebettet in eine grüne Umgebung nahe dem Wiener Neustädter Kanal genießen Sie hier Ruhe, Weite und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Spazier- und Radwege, Wasserlandschaft und viel Grün schaffen ein Wohngefühl wie im Urlaub.

Auch verkehrstechnisch liegt das Ensemble ideal: Der Bahnhof Civitas Nova ist schnell erreichbar und sorgt für eine bequeme Anbindung in Richtung Wien und Wiener Neustadt. So wohnen Sie entspannt im Grünen und bleiben gleichzeitig bestens vernetzt.

Wohnkonzept mit viel Platz und klarer Funktion

Diese Häuser wurden von Beginn an auf Alltagstauglichkeit, Nachhaltigkeit und Komfort hin geplant. Auf zwei Ebenen verteilt sich eine großzügige Wohnfläche von rund 118 m² – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Homeoffice & Privatleben entspannt unter einem Dach vereinen möchten.

Erdgeschoss

Ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse. Der Garten schließt nahtlos an – ein privater Lieblingsplatz für Frühstück in der Sonne, Spielen im Grünen oder entspannte Abende draußen.

Obergeschoss

Drei angenehm ruhige Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zwei moderne Bäder ergänzen den durchdachten Grundriss und sorgen für Komfort im Alltag.

Außenflächen

Großzügige Eigengärten, Terrassen und ein Vorgarten schaffen Raum zum Durchatmen. Durch die Südost-Ausrichtung sind die Räume lichtdurchflutet, große Fensterflächen bringen Offenheit und Wärme ins Haus.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Erstbezug – sofort beziehbar
- 12 Reihenhäuser in nachhaltiger Holzrahmenbauweise
- ca. 118 m² Wohnfläche pro Haus
- Vorgarten, Terrasse und großer Privatgarten
- 3 Zimmer + Wohnküche, 2 Bäder, viel Stauraum
- PKW-Stellplatz in der Miete inkludiert

- 19 Stellplätze im Gesamtprojekt
- hochwertige, moderne Ausstattung
- naturnahe Lage mit sehr guter Infrastruktur und Bahnbindung

Ausstattung, die den Unterschied macht. Hier ist alles auf zeitgemäßes Wohnen ausgelegt: langlebig, komfortabel und stilvoll:

- elegante Parkettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in Bad und WC
- hochwertige Sanitärausstattung
- 3-fach-isolierte Fenster für optimale Energieeffizienz
- elektrischer Sonnenschutz
- Glasfaser-Internet (A1 & Magenta)
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Vorbereitung für Photovoltaik, Klimaanlage und Alarmanlage

Lage: Natur vor der Tür, Alltag ganz nah

Die Umgebung verbindet Erholung und Alltag perfekt: Der Wiener Neustädter Kanal bietet Natur, Sport und Freizeit in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Nahversorger und weitere Einrichtungen sind rasch erreichbar. Die schnelle Öffi-Anbindung über Civitas Nova macht das Projekt auch für Pendler:innen besonders attraktiv.

Mietvertrag befristet für 6 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Je Haus wird 1 Parkplatz um EUR 38,00 dazu gemietet, ein weiterer ist möglich

Nebenkosten: 3 BMM Kaution

Strom, Heizung, Warmwasser werden nach Verbrauch verrechnet

© 2025, PROPERTY PHOTOS

© EHL Wohnen GmbH

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 <750m
Höhere Schule <2.500m
Universität <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap