

## Urbaner Balkonblick



**Objektnummer: 3606**

**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>	71,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Gesamtmiete</b>	934,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	934,96 €
<b>Kaltmiete</b>	934,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



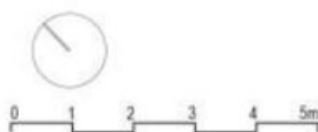
**Nina LANG**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10



## OG1 TOP 1/3

Stand 03/04/2025



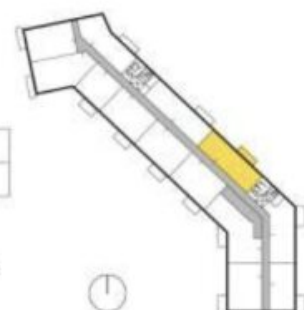
Legende:

- Elektro- & Medienverteiler
- Elektro- & Medienverteiler (überlappend)
- Wohnungstank

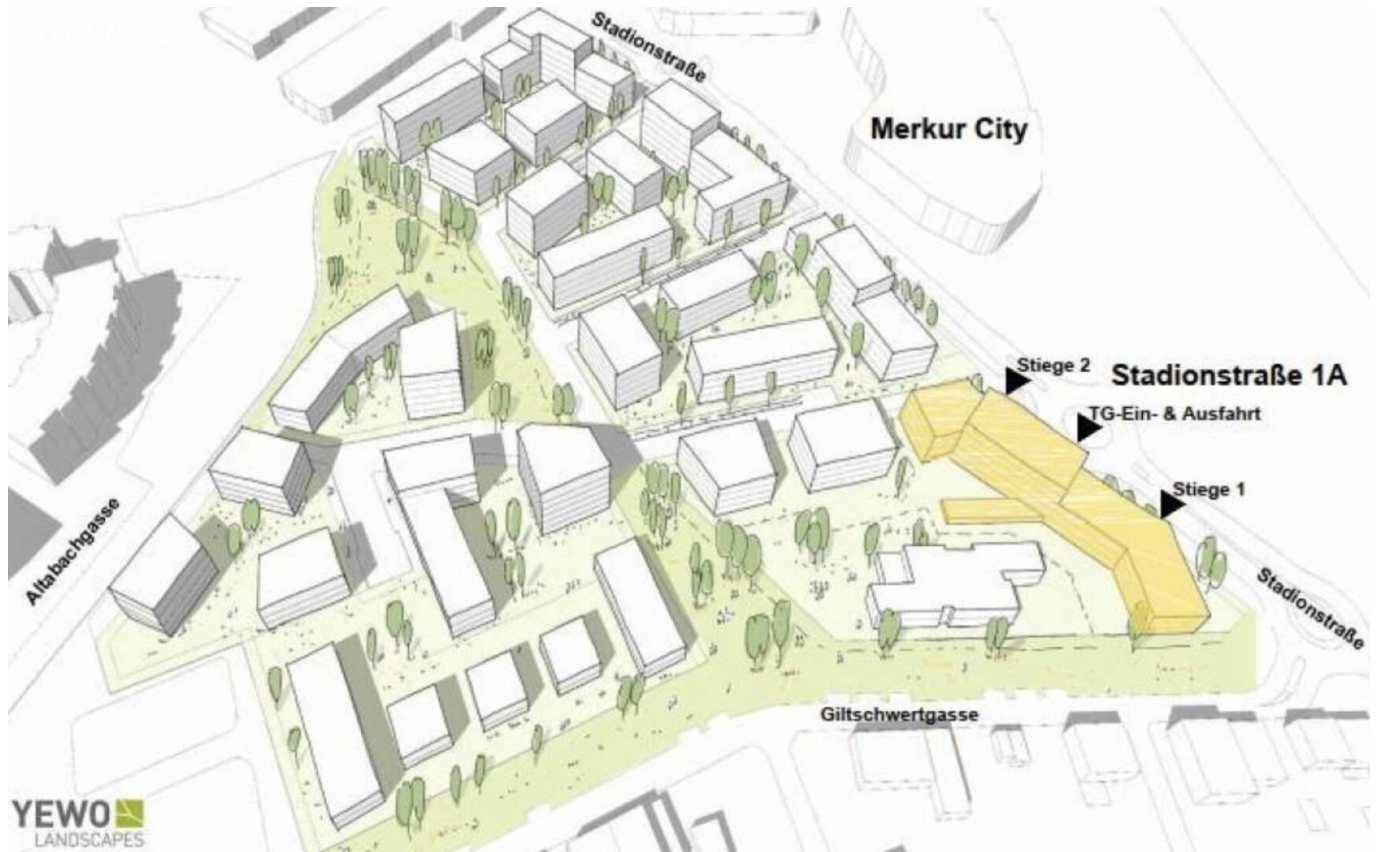
ON 1A	TOP	GESCHOSS	WNFL	BALKON	GARTEN	ABTEIL	PKW TG
	1 / 3	OG 1	67,92 m²	7,25 m²	---	3,01 m²	C24

GRUNDRISS MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG - MÖBEL NICHT ENTHALTEN.

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnische und konstruktive Maßnahmen vorbehalten. Statische 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!

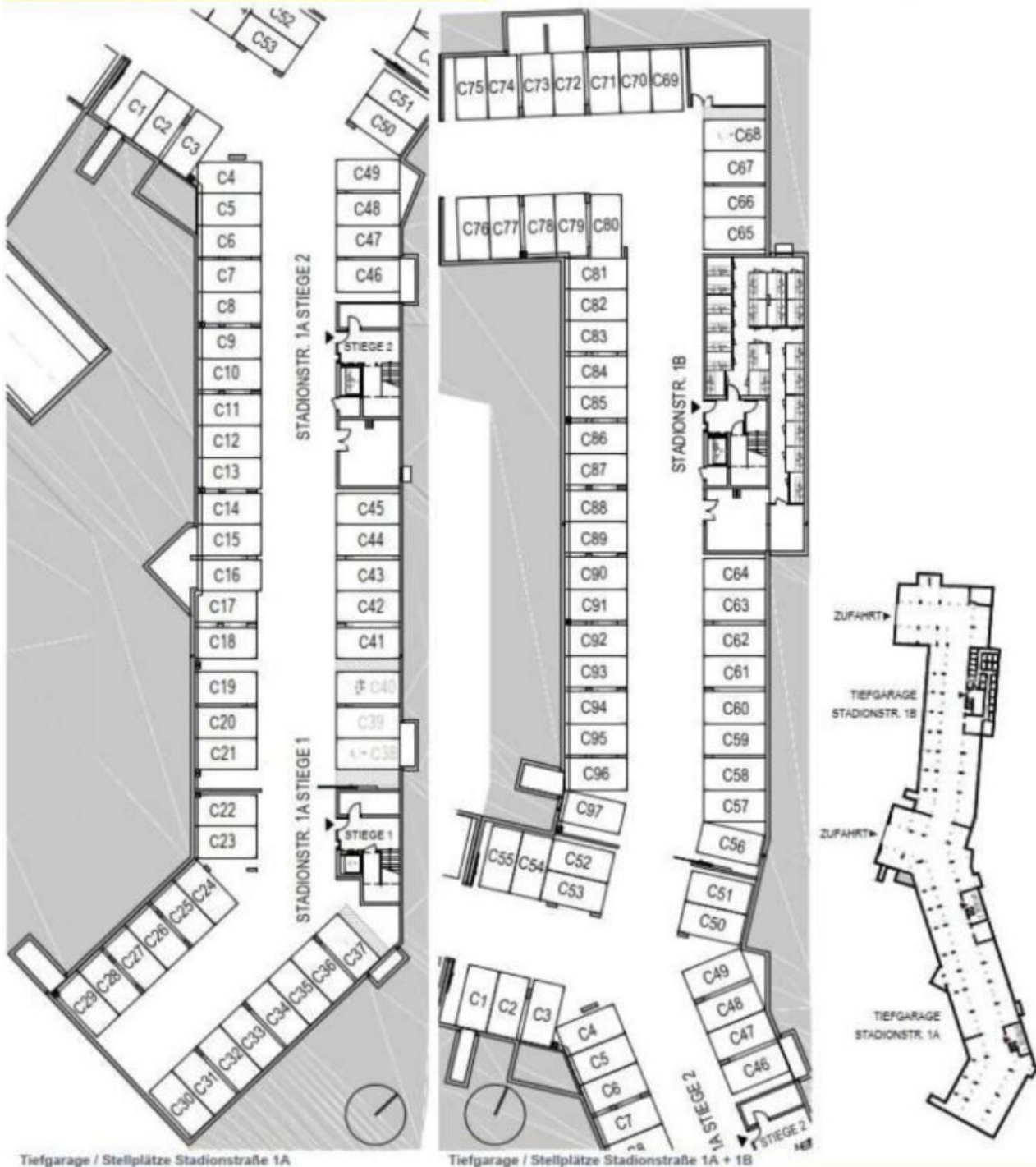








## Stand 03/04/2025



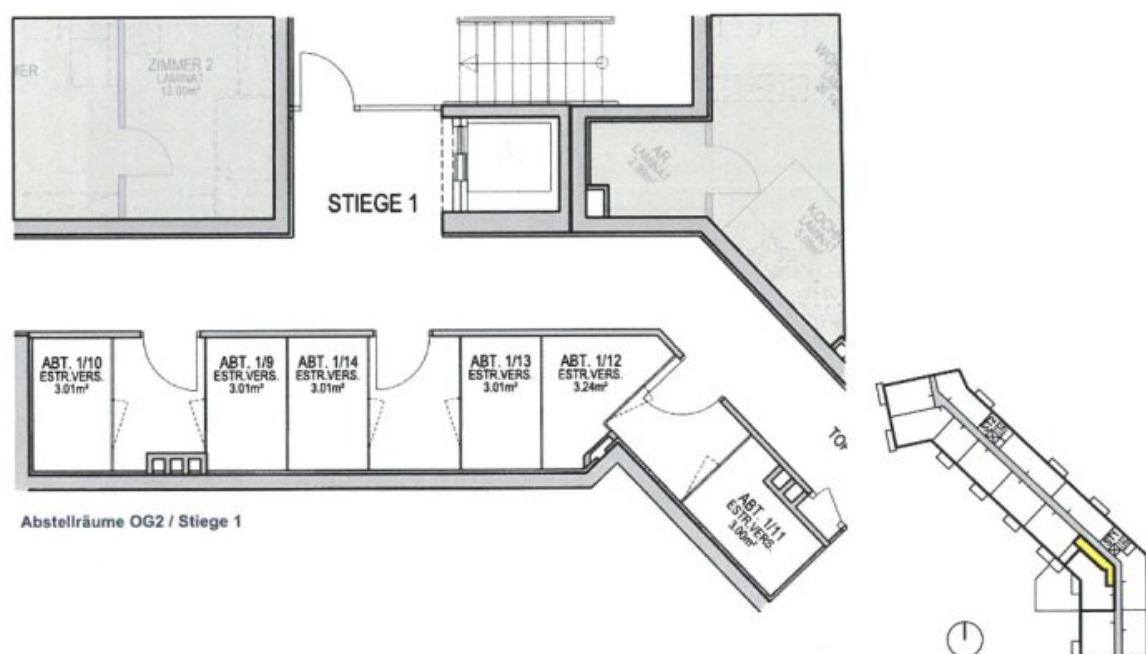


## ABTEILE OG1 / 2

Stand 03/04/2025



Abstellräume OG1 / Stiege 1

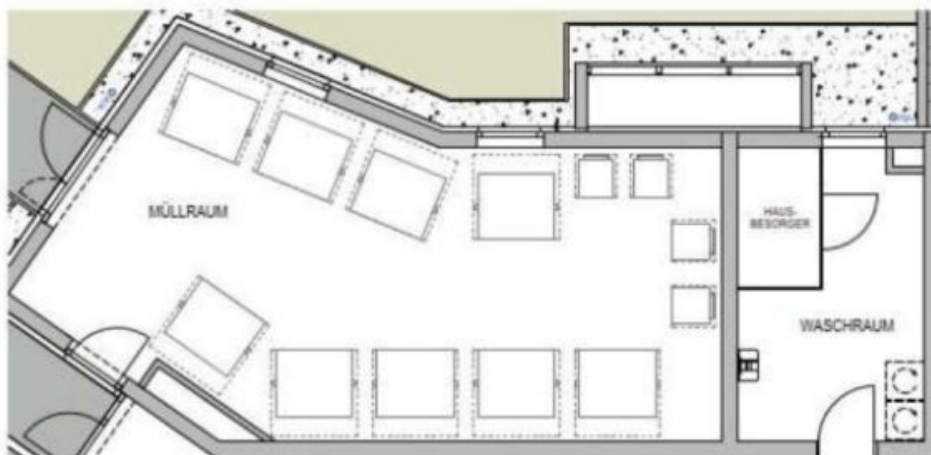


Abstellräume OG2 / Stiege 1

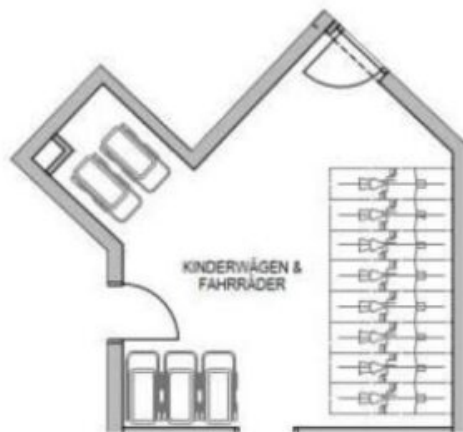


## NEBENRÄUME EG

Stand 03/04/2025



Wasch-Trockenraum & Müllraum EG / Stiege 2



Fahrräder & Kinderwagen EG / Stiege 1



# Objektbeschreibung

## Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – mitten in Wiener Neustadt

Hier beginnt ein neues Kapitel: mit frischer Perspektive, neuen Möglichkeiten und dem guten Gefühl, genau richtig zu sein.

Die Wohnanlage wurde für Menschen konzipiert, die modernes Design mit einem ruhigen, grünen Umfeld verbinden möchten. Ob Familie, Paar oder Single – wer Wert auf ein ausgewogenes Zusammenspiel aus Komfort, Nachbarschaft und verantwortungsbewusstem Wohnen legt, findet hier den passenden Rückzugsort.

Großzügige Grünbereiche und ein bewusst verkehrsberuhigtes Konzept schaffen eine entspannte Atmosphäre. Kinder haben Platz zum Entdecken und Spielen, während Erwachsene Ruhe und Erholung auf der Terrasse, im Garten oder auf dem Balkon genießen.

## Überblick der Wohneinheiten:

- Wohnungsgrößen ca. 51 bis 89 m<sup>2</sup>
- 2 - 4 Zimmer
- mit Eigengarten und Terrasse bzw. Balkon oder Dachterrasse
- Autoabstellplatz in der Tiefgarage

## Ausstattung im Detail:

- Böden: Laminat und Fliesen
- Wärmeversorgung durch Fernwärme
- Wärmeabgabe mittels Radiatoren
- Einlagerungsräume
- Fahrradräume und Kinderwagenabstellräume
- Barrierefreie Personenaufzüge
- Kunststofffenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- Photovoltaik-Anlage – zur Verwendung für die Versorgung der Allgemeinbereiche
- Auf Sonderwunsch: Nachrüstung funkgesteuerter Vorbau-Rollläden

## Lage:

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Versorgung und kurze Wege. Medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken sowie ein Krankenhaus sind ebenso rasch erreichbar wie Schulen und Kindergärten. Damit ist für alle Generationen bestens gesorgt. Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und das Einkaufszentrum *Merkur City* befinden sich in unmittelbarer Nähe und

sorgen für bequeme Einkaufsmöglichkeiten.

### **Verkehrsanbindung:**

**Autobahn:** Die Auffahrt zur Mattersburger Schnellstraße S4 befindet sich nur etwa fünf Autominuten entfernt. Über sie gelangen Sie rasch zur B17 sowie zur Südautobahn A2.

**Bus:** Die Buslinie 4 verbindet Sie direkt mit den zentralen Anlaufstellen Wiener Neustadts. Sie fährt unter anderem den Hauptbahnhof, den Hauptplatz, den Fischapark sowie die Merkur City an. Der Hauptbahnhof ist dadurch in etwa 20 Minuten erreichbar, die Linie verkehrt im regelmäßigen 30-Minuten-Takt.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich zudem eine Haltestelle, die von den Linien 1A, 1B, 3, 7 und 8 bedient wird und Ihnen bequeme Verbindungen in die umliegenden Stadtteile bietet.

**Hauptbahnhof Wiener Neustadt:** Der Hauptbahnhof Wiener Neustadt ist etwa 3 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit den Buslinien leicht erreichbar. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, Graz und zahlreiche weitere österreichische Regionen.

### **Freizeitmöglichkeiten in Wiener Neustadt:**

#### **Natur & Erholung:**

Der Freiheitspark liegt nur etwa 600 Meter entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. In rund 1,5 Kilometern erreichen Sie den weitläufigen Akademiepark, und der Stadtpark befindet sich in ungefähr 2 Kilometern Entfernung.

#### **Sport & Bewegung:**

Für sportliche Aktivitäten stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Das Erlebnisbad *Aqua Nova* erreichen Sie nach etwa 4 Kilometern, während das *Akademiebad* nur rund 1,5 Kilometer entfernt liegt. Der 36 Kilometer lange *Rosaliaradweg* verbindet Wiener Neustadt mit dem Burgenland und eignet sich ideal für ausgedehnte Radtouren. Darüber hinaus gibt es Fußball- und Tennisplätze sowie viele Spazierwege in den umliegenden Parks.

**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.

**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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap