

## Ihr grünes Paradies: Gartenwohnung in Wr. Neustadt



**Objektnummer: 52771**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kollonitschgasse 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,20 m <sup>2</sup>
Keller:	2,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	283.000,00 €
Betriebskosten:	134,19 €
USt.:	13,42 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**













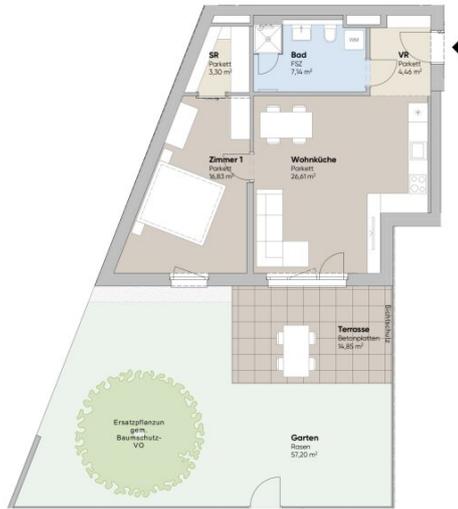
# KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

## Stiege 1, Top 1 2-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS

Bad	7,14 m <sup>2</sup>
SR	3,30 m <sup>2</sup>
VR	4,46 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,83 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche, gesamt</b>	<b>58,34 m<sup>2</sup></b>
Garten	57,20 m <sup>2</sup>
KA Top 1/1	2,90 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,85 m <sup>2</sup>



### Erdgeschoß

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Aufenthaltsraum
- Neberraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Loggia
- abgehängte Decke (RH min. 2,3m)
- Ersatzpflanzung gem. Baumschutz-VO



Raumhöhe = 2,5m, außer im Bereich abgehängter Decken.  
KA = Kellerabteil  
ER = Einlagerungsraum (auf gleichem Geschoß wie Wohnung).

Unverbindliche Plankopie.  
Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenbekante. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt wie Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Ausstattungsbeschreibung.

Kollonitschgasse 5  
Projektentwicklung GmbH  
Rennbahnstraße 2  
A-3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER



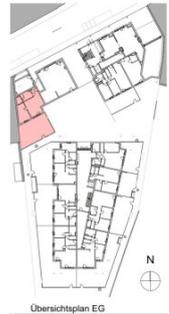
EXKLUSIVVERTRIEB DURCH



EHL Wohnen GmbH  
+43 1 512 76 90 - 480  
kollonitschgasse5@e  
www.kollonitsch.org

DATUM:

19.0



## Objektbeschreibung

**FRÜHLINGSAKTION - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen!\* - Besuchen Sie uns am Open House am 21.05.2024 von 16:00-18:00 Uhr in der Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt. Wir freuen uns auf Sie!**

KOLL.home – Einzigartiger Neubau im charmanten Wiener Neustadt

Das Wohnbauprojekt KOLL.home im Wiener Neustädter Zentrum bringt Schwung ins Bahnhofsviertel. Die künftigen Eigentümer dürfen sich auf hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen. Zusätzlich punktet das Projekt durch die attraktive Lage: der Bahnhof ist fußläufig in nur drei Minuten erreichbar, gleichzeitig ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt.

Die Eigentumswohnungen im Projekt KOLL.home stehen für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur in Wiener Neustadt! Die repräsentativen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von rund 40 bis 100 m<sup>2</sup> gestalten sich durchdacht und freundlich hell. Hier gibt es viel Platz für schönes Wohnen.

Das Projekt:

- 67 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 63 Tiefgaragenplätze und 4 Stellplätze im Freien
- 2 Fahrradabstellplätze pro Wohnung (TG bzw. EG)
- Carsharing Standort mit 2 E-PKW am Gelände
- Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsgarten
- Spiel-Bereich im Freien
- Kinderwagen- & Fahrradabstellplätze
- Parteienkeller für jede Wohnung

Die Wohnungen:

- Durchdachte Grundrisse
- 2 – 4 Zimmerwohnungen mit rund 40 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon

## Die Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodennahe Duschen
- offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,50 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Anschluss-Möglichkeit für A1 und Magenta vorbereitet
- Wohnungseingangstüren WK III

## Energieausweis:

Daten gem. Energieausweis vom 10.06.2021

- Stiege 1: HWB: 31,7 kWh/m<sup>2</sup>a ; Klasse: B | fGEE: 0,75 ; Klasse: A
- Stiege 2: HWB: 21,1 kWh/m<sup>2</sup>a ; Klasse: B | fGEE: 0,72 ; Klasse: A

## Die Lage:

Rund 45.000 Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität, die Wiener Neustadt zu bieten hat. Tendenz steigend. Einst als „graue Industriestadt“ bekannt, ließen gezielte Investitionen in die verschiedensten Bereiche die „Europastadt“ zu einem modernen Mittelpunkt für Wohnen im südlichen Niederösterreich werden. Wiener Neustadt ist sowohl die größte Schulstadt als auch die zweitgrößte Einkaufsstadt Niederösterreichs. Zudem Verwaltungsmittelpunkt sowie Verkehrsknotenpunkt (Eisenbahnen, Autobahnen & Schnellstraßen). Das RIZ (Regionales Innovationszentrum), das TFZ (Technologie- und Forschungszentrum), das „MedAustron“ (Ambulatorium) und Österreichs größte Fachhochschule tragen ebenso wie der Business-Park CIVITAS NOVA und die Veranstaltungshalle ARENA NOVA zur Attraktivität der Bezirkshauptstadt bei.

Wiener Neustadt ist nicht nur beliebte Wohngegend, sondern auch aufgrund Lage und zahlreicher Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bei Touristen beliebt. Über 1.000 Betten stehen sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand zur Verfügung. Das breit gefächerte Gastronomie, Sport sowie Kulturangebot, zahlreiche Parks und die nahe gelegenen Ausflugsziele sind zu Fuß, mit dem Rad, mit öffentlichen Verkehrsmittel oder auch mit dem

Auto schnell und unkompliziert erreichbar. Ob in die Therme, zum Golfen, zum Wandern oder zum Skifahren – von Ihrer neuen Wohnung aus sind Sie in kurzer Zeit in Ihrem individuellen Freizeitparadies.

Fertigstellung: soeben erfolgt  
Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Garagenplatz ist verpflichtend zu jeder Wohnung um € 18.000,- anzukaufen.

Nähere Informationen finden Sie auch auf der Projekthomepage unter [kollonitschgasse5.at](https://kollonitschgasse5.at).  
©NOE Immobilien Development GmbH, Ludwig Schedl

Die Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

**\*FRÜHLINGSAKTION - Jetzt Vertragserrichtungskosten sparen!\* -**

**Jetzt gleich im Frühling schon in den eigenen vier Wänden! Mit Terrasse, Balkon oder Eigengarten! Der Bauträger übernimmt für Sie – für kurze Zeit – die anfallenden Kosten für die Errichtung Ihres Kaufvertrages samt Treuhandschaft (1,2% des Kaufpreises zzgl. USt.). Diese Aktion ist gültig für alle bis spätestens 31.05.2024 zum Projekt „KOLL.home“ einlangenden Kaufangebote, die verbindlich angenommen werden. Es besteht kein Anspruch auf jegliche andere Vergütung in Bar und die Kostenübernahme kann auch nicht rückwirkend geltend gemacht werden. Alle Wohnungskäufer:innen, die bis zum 31. Mai 2024 eine bezugsfertige Wohnung in dem modernen und attraktiven Neubauprojekt „KOLL.home“ erwerben, profitieren somit mehrfach: Im Rahmen des neu beschlossenen Wohnbaupakets der Bundesregierung entfällt – unter bestimmten Voraussetzungen – zusätzlich die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch (Verbücherung), die beim Kauf einer Wohnung seitens der Eigentümer:innen zu tragen wäre (1,1% des Kaufpreises zzgl. USt.) sowie die allfällige Pfandrechteintragungsgebühr in Höhe von 1,2% der einzutragenden Summe. Nachdem die Wohnungen provisionsfrei erworben werden, ist lediglich die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% seitens Käufer:innen zu tragen. Die Ersparnis liegt bei Erfüllung der Voraussetzungen somit bei bis zu 6,5% des Kaufpreises!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <325m

Klinik <7.775m

Krankenhaus <925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <550m  
Höhere Schule <750m  
Universität <2.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <100m  
Post <275m  
Polizei <625m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <2.625m  
Bahnhof <325m  
Flughafen <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap