

## Städtische Annehmlichkeiten, ländliche Idylle: Investitionschancen in aufstrebenden Vororten



**Objektnummer: 53863**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kollonitschgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	352.000,00 €
Betriebskosten:	151,76 €
USt.:	15,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH



EHL



EHL

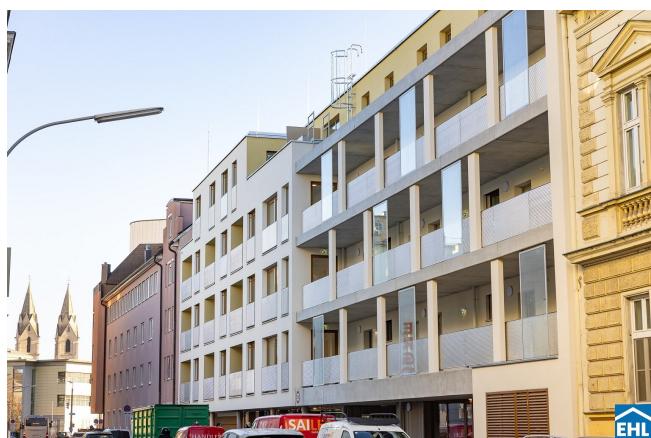


EHL









# KOLL.home

Kollonitschgasse 5, 2700 Wr. Neustadt

## Stiege 1, Top 32

3-Zimmer-Wohnung

DACHGESCHOSS

AR 2,33 m<sup>2</sup>

Bad 5,67 m<sup>2</sup>

Gang 4,83 m<sup>2</sup>

VR 4,27 m<sup>2</sup>

WC 1,78 m<sup>2</sup>

Wohnküche 28,71 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 16,53 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 12,14 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche, gesamt 76,26 m<sup>2</sup>

KA Top 1/32 2,75 m<sup>2</sup>

Terrasse 7,43 m<sup>2</sup>

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

Unerhebliche Abweichungen während der Bauausführung infolge Behördeneinflüssen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben.  
Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen- und Höhenangaben der Wände entsprechen den Rohbaumaßen.  
Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Grundriss-Bereich sind innerhalb Bauausführungs-Toleranzen zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturnähe erforderlich!

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



Übersichtsplan DG



### Dachgeschoß

VR Vorräum

AR Abstellraum

SR Schrankraum

Aufenthaltsraum

Nebenraum

Sanitärraum

Garten

Terrasse/Loggia

abgehängte Decke (RH min. 2,3m)

0 5 m



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

EIN PROJEKT DER

**noe immobilien**  
development gmbh

EXKLUSIVVERTRIEB DURCH

**EHL** EHL Wohnen GmbH  
43 1 510 70 90  
kollonitschgasse5@e-mail.de  
www.kollonitschgasse5.at

DATUM:



# Objektbeschreibung

## **KOLL.home – Einzigartiger Neubau im charmanten Wiener Neustadt**

Das Wohnbauprojekt KOLL.home im Wiener Neustädter Zentrum bringt Schwung ins Bahnhofsviertel. Die künftigen Bewohner 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.

## **Schlau investieren**

Die Vorsorgewohnungen im Projekt KOLL.home stehen für urbanes Wohnen mit perfekter Infrastruktur in Wiener Neustadt. Die repräsentativen Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen 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 Außensonnenenschutz
- 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 Betriebskosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 224.000,- bis EUR 444.000,- netto zzgl. 20% USt.

Ein Garagenplatz ist verpflichtend zu jeder Wohnung um € 16.500,- netto zzgl. 20% Ust. anzukaufen.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,75 bis EUR 13,75 netto/m<sup>2</sup>

**Provisionsfrei für den Käufer!**

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher**

**zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <750m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap