Hochwertige Reihenhäuser am südöstlichen Stadtrand

Objektnummer: 76119

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ackergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,98 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	32,38 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	428.571,43 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

ACKER GASSE 12

TOP 10

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG:	62,32m²
WOHNFLÄCHE:	118,70m²
TERRASSE:	14,23m²
VORPLATZ:	5,87m²
LAGERFLÄCHE:	6,54m²
GARTEN:	26,50m²
VORGARTEN:	5,88m²

BAUTRÄGER

athome
Wo das Leben zu Hause ist.

VERTRIEB

EHL Wir leben Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

VARIO BAU Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKO

WOHN- ESSZIMMER:	40,64m²
KÜCHE:	7,68m²
VORRAUM:	3,33m²
WC:	2,15m²
AR 1:	3,62m²
AR 2:	2,78m²
Davon Raumhöhe < 1,50m	2,12m²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

N

0.00m 3.00m 5.00m 10.00m

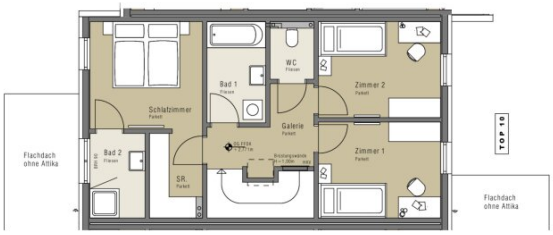
Fertighaus Konstruktion entspricht den aktuellen technischen Ausführungen oder sonstiger Erfordernissen bzw. Vorschriften.
Änderungen bleiben vorbehalten. Fertighaus Gmbh & Co.KG, A-2700 Wr.Neustadt, Schelgasse 21/1/4 , +43 2622 23288, www.vario-bau.at, e-mail: office@vario-bau.at

ACKER GASSE 12

TOP 10

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG:	56,38m²
WOHNFLÄCHE:	118,70m²
TERRASSE:	14,23m²
VORPLATZ:	5,87m²
LAGERFLÄCHE:	6,54m²
GARTEN:	26,50m²
VORGARTEN:	5,88m²



ZIMMER 1:	11,14m²
ZIMMER 2:	11,14m²
SCHLAFZIMMER:	11,54m²
SCHRANKRAUM:	4,19m²
GALERIE:	6,18m²
WC:	2,13m²
BAD 1:	5,64m²
BAD 2:	4,42m²

Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

BAUTRÄGER

athome
Wo das Leben zu Hause ist.

VERTRIEB

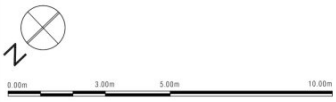
EHL Wir leben Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

VARIO BAU Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKO



Fertigbau Architekten adjustet die weiteren technischen Ausführung oder einzelner Fertigbauteile vorbehalten.
Stand: 12/2022 Stand: Fertigbau Stufe 3 V1 A-2700 Wr.Neustadt Schelgasse 21 Tel. +43 2622 23586 www.variobau.at e-mail: info@variobau.at

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

EHL

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

Investieren Sie jetzt in eines dieser exklusiven Reihenhäuser und sichern Sie sich eine unschlagbare Veranlagungsmöglichkeit! Top-Lage, hohe Rendite.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Wohnerlebnis in einer Top-Lage, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit zur Kapitalanlage. Nicht nur ein Zuhause, viel mehr eine Investition für eine Zukunft mit nachhaltiger Wertsteigerung. Mit einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten in dieser Gegend können Sie durch die Vermietung dieser Immobilie stabile und zuverlässige Einnahmen erzielen. Ihre Investition wird sich nicht nur durch den Komfort eines regelmäßigen passiven Einkommens rentabel machen, sondern auch durch steuerliche Vorteile und Abschreibungen weiter optimiert.

Schlau investieren

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Portfolio zu diversifizieren und Ihre finanzielle Zukunft zu sichern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen über diese herausragende Veranlagungsmöglichkeit zu erhalten und den ersten Schritt zu einem profitablen Investment zu machen.

Das Projekt

- 12 Reihenhäuser in Holzrahmenbauweise
- Vorgärten sowie große Terrassen mit angeschlossenen, großen Gärten
- Großzügige Wohnräume im Erdgeschoß
- 3 Schlafzimmer mit 2 Bäder im Obergeschoß
- Wohnflächen ca. 118 m²
- Ausreichend Abstellräume Indoor und Outdoor
- 19 PKW-Stellplätze
- Geplante Fertigstellung November 2024

Die Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Fliesen und moderner Sanitärausstattung vermittelt

ein zeitgemäßes Lebensgefühl, während die Fußbodenheizung mittels Nahfernwärme für ein angenehmes Raumklima sorgt.

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Elegante Fliesen in den Nassräumen
- Sorgfältig ausgewählte Sanitärausstattung und Armaturen
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rollläden
- Glasfaserkabel für Internet über A1 und Magenta
- Fußbodenheizung mittels Fernwärmeanschluss
- Vorbereitung einer PV-Anlage am Dach
- Vorbereitung Klimaanlage im Haus

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr Investment in dieser begehrten Wohngegend!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 441.964,- bis EUR 482.142,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 11,00 bis EUR 12,75 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Geplante Fertigstellung: November 2024

Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m² Netto.

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.

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.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber

zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis:	11.03.2034
HWB:	B 29,6 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,66

Wir leben
Immobilien.

Fotos

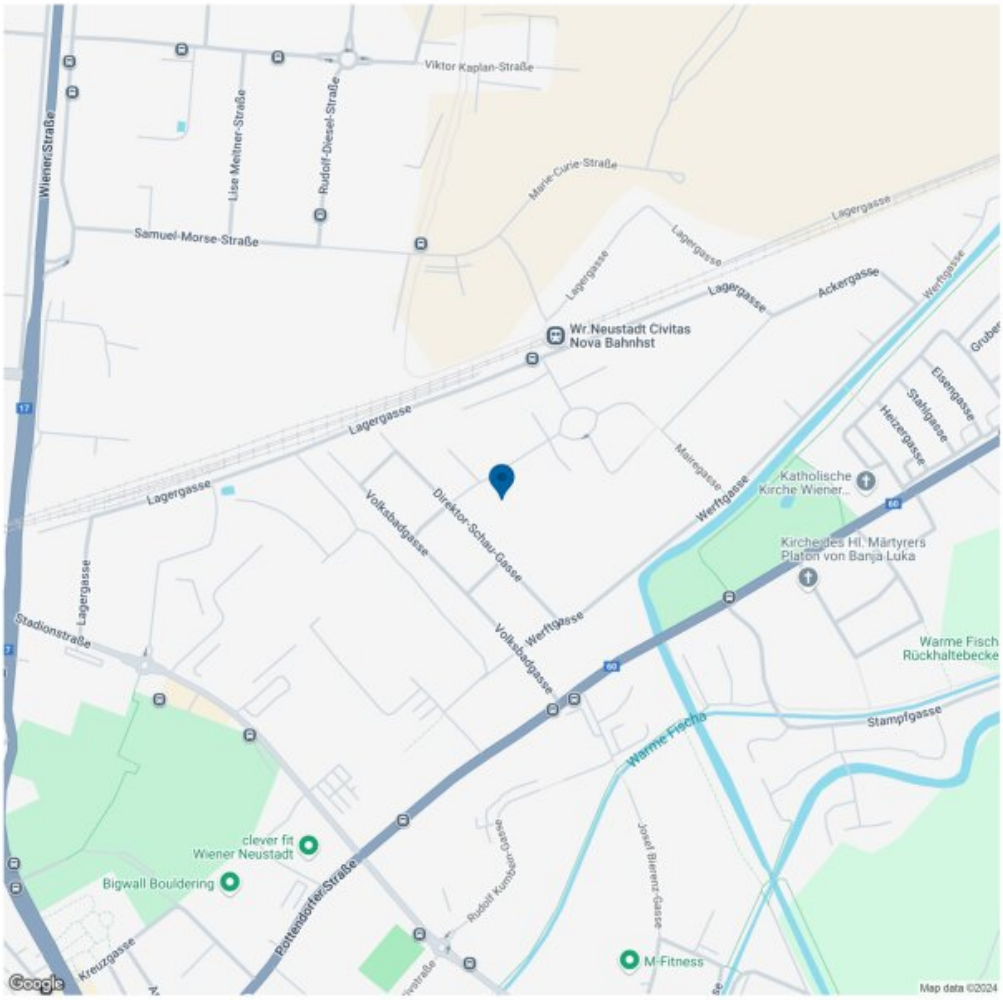
Wir leben
Immobilien.

Wir leben
Immobilien.

Lageplan

Die Lage nahe dem beliebten Wiener Neustädter Kanal, auch als „Canale Grande von Niederösterreich“ bekannt, bietet ideale Freizeitmöglichkeiten für Sportbegeisterte und Genussliebhaber – stets mit Blick auf die sanften Hügel der umliegenden Landschaft. Die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die gut ausgebaute Infrastruktur von Wiener Neustadt sorgen für kurze Wege und damit für eine hohe Zeitersparnis. Zudem besteht eine Verbindung zum Bahnhof Wr. Neustadt Civitas Nova, die zusätzlichen Komfort und Mobilität bietet.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine Bäckerei, die den Alltag noch angenehmer machen.



Wir leben Immobilien.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

ÖVI RICS Urban Land Institute

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL

Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m²	Gewichtete Fläche m²	Terrasse	Garten	Preis/m²	Kaufpreis Eigennutzer	Kaufpreis Anleger (zzgl. 20% Ust.)
76101	1	EG/ 1. OG	4	SWN	117,61	134,18	14,86	91,37	€ 3.260,62	€ 490.000	€ 437.500
76102	2	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,41	14,92	89,66	€ 3.263,99	€ 495.000	€ 441.964,29
76103	3	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,14	14,23	90,49	€ 3.270,32	€ 495.000	€ 441.964,29
76107	4	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,82	15,17	92,52	€ 3.254,12	€ 495.000	€ 441.964,29
76108	5	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,46	14,70	91,32	€ 3.262,64	€ 495.000	€ 441.964,29
76109	6	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	135,12	14,21	90,34	€ 3.270,93	€ 495.000	€ 441.964,29
76116	7	EG/ 1. OG	4	SWN	118,13	134,63	14,58	92,11	€ 3.282,78	€ 495.000	€ 441.964,29
76117	8	EG/ 1. OG	4	SWN	118,13	131,90	14,23	66,51	€ 3.317,01	€ 490.000	€ 437.500
76118	9	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	129,47	14,56	32,08	€ 3.310,25	€ 480.000	€ 428.571,43
76119	10	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	129,33	14,23	32,38	€ 3.313,71	€ 480.000	€ 428.571,43
76120	11	EG/ 1. OG	4	SWN	118,98	129,24	14,56	29,80	€ 3.316,09	€ 480.000	€ 428.571,43
76121	12	EG/ 1. OG	4	SWN	117,61	159,24	30,00	266,34	€ 3.027,70	€ 540.000	€ 482.142,86

Geplante Fertigstellung: November 2024
Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Stellplatz kann um € 13.392,86 netto zzgl. 20% Ust. angekauft werden.
Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m² Netto.

Objektbeschreibung

Modernste Reihenhäuser in Wiener Neustadt - Ihr Investment!

Investieren Sie jetzt in eines dieser exklusiven Reihenhäuser und sichern Sie sich eine unschlagbare Veranlagungsmöglichkeit! Top-Lage, hohe Rendite.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Wohnerlebnis in einer Top-Lage, sondern auch eine einzigartige Gelegenheit zur Kapitalanlage. Nicht nur ein Zuhause, viel mehr eine Investition für eine Zukunft mit nachhaltiger Wertsteigerung. Mit einer hohen Nachfrage nach Mietobjekten in dieser Gegend können Sie durch die Vermietung dieser Immobilie stabile und zuverlässige Einnahmen erzielen. Ihre Investition wird sich nicht nur durch den Komfort eines regelmäßigen passiven Einkommens rentabel machen, sondern auch durch steuerliche Vorteile und Abschreibungen weiter optimiert.

Das Projekt

- 12 Reihenhäuser in Holzrahmenbauweise
- Vorgärten sowie große Terrassen mit angeschlossenen, großen Gärten
- Großzügige Wohnräume im Erdgeschoß
- 3 Schlafzimmer mit 2 Bäder im Obergeschoß
- Wohnflächen ca. 118 m²
- Ausreichend Abstellräume Indoor und Outdoor
- 19 PKW-Stellplätze
- Geplante Fertigstellung November 2024

Die Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung mit Parkettboden, Fliesen und moderner Sanitärausstattung vermittelt ein zeitgemäßes Lebensgefühl, während die Fußbodenheizung mittels Nahfernwärme für ein angenehmes Raumklima sorgt.

- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Elegante Fliesen in den Nassräumen
- Sorgfältig ausgewählte Sanitärausstattung und Armaturen
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz mit elektrischen Rollläden
- Glasfaserkabel für Internet über A1 und Magenta
- Fußbodenheizung mittels Fernwärmeanschluss

- Vorbereitung einer PV-Anlage am Dach
- Vorbereitung Klimaanlage im Haus

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich Ihr Investment in dieser begehrten Wohngegend!

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertiggestellt 2025

Die voraussichtlichen Betriebskosten liegen bei EUR 1,50/m² Netto.

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.

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 <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