

## Neues Investment gefunden: Moderne Reihenhäuser in Wiener Neustadt



**Objektnummer: 76118**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ackergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	32,08 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	441.964,29 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

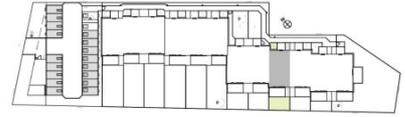


**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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







ACKER  
GASSE  
12

## TOP 09

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m<sup>2</sup>  
 WOHNFLÄCHE: 118,70m<sup>2</sup>  
 TERRASSE: 14,56m<sup>2</sup>  
 VORPLATZ: 5,87m<sup>2</sup>  
 LAGERFLÄCHE: 6,54m<sup>2</sup>  
 GARTEN: 26,94m<sup>2</sup>  
 VORGARTEN: 5,14m<sup>2</sup>

BAUTRÄGER

**athome**  
 Wo das Leben  
 zu Hause ist.

VERTRIEB

**EHL** Wir leben  
 Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA

**VARIO  
BAU** VARIO-BAU  
 Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

**MARK** **EHL**



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

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



0,00m 3,00m 5,00m 10,00m



# 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.

## 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 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Geplante Fertigstellung: November 2024**

**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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.250m

Apotheke <1.000m  
Klinik <8.250m  
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 <250m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap