



#00010101620023

Maklerservice & Bewertung

# "ein viertel grün" - Schöner Wohnen in Wiener Neustadt - Top 10/4!

2700 Wiener Neustadt



Kaufpreis:

300.900,00 €

Wohnfläche:

61,71 m<sup>2</sup>

Zimmer:

2

## IHR BETREUER



**Sophie Kühnel, BA**

Immobilienberaterin

[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](#)

[sophie.kuehnel@riv.at](mailto:sophie.kuehnel@riv.at)

[+43 664 60 517 517 71](tel:+436646051751771)





## BESCHREIBUNG

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgaragenplatz – Optimal geschnitten im 1. Obergeschoss!**

**Top 10/4 | ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Balkon | Tiefgarage | Einlagerungsraum | 1. Obergeschoss**

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Balkon – ideal für Singles oder Paare, die eine helle und ruhige Wohnatmosphäre schätzen.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum mit Garderobenmöglichkeit (ca. 6,0 m<sup>2</sup>)

Separates WC mit Handwaschbecken (ca. 1,9 m<sup>2</sup>)

Badezimmer mit Badewanne – direkt neben dem Eingang gelegen

Gang (ca. 5,3 m<sup>2</sup>) – verbindet die Wohnräume übersichtlich

Schlafzimmer (ca. 12,4 m<sup>2</sup>) – gut möblierbar & angenehm ruhig

Wohn-/Essbereich (ca. 24,6 m<sup>2</sup>) – hell & offen gestaltet

Küche (ca. 6,1 m<sup>2</sup>) – funktional integriert mit Platz für einen Essbereich

Balkon (ca. 7,2 m<sup>2</sup>) – direkt vom Wohnbereich aus begehbar

Einlagerungsraum (ca. 3,7 m<sup>2</sup>) im Haus

Tiefgaragenstellplatz inklusive

### **Highlights:**

Klar strukturierter Grundriss mit zentralem Gang

Bad mit Wanne & separates WC

Balkon als private Wohlfühloase

Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche

Energieeffiziente Bauweise & moderner Wohnkomfort

Jetzt Termin vereinbaren und besichtigen!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2023
Fertigstellungsdatum	30.09.2025
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	61,71 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	3,67 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	7,24 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	31,20
HWB Klasse	 <b>B</b>
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 <b>A+</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

### MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Barrierefrei
-------------------	--------------------------------



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	283.900,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	17.000,00 €

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	167,91 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	62,92 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	12,10 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	32,07 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	275,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	300.900,00 €
Kaufprovision	Provisionsfrei

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Wohnprojekt „**ein Viertel Grün**“ in Wiener Neustadt ist ein zukunftsweisendes Stadtentwicklungsprojekt, das urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet.

### Lage & Infrastruktur

„Ein Viertel Grün“ entsteht auf dem Areal des ehemaligen Stadions im Süden von Wiener Neustadt. Die Umgebung ist hervorragend erschlossen und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Merkur City mit zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf. Auch Apotheken, Arztpraxen, Banken und Fitnessstudios sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Lediglich 30 Autominuten über die A2 sind es bis zur südlichen Stadtgrenze Wiens. Eisenstadt erreichen Sie bereits in rund 25 Minuten. Den Bahnhof erreichen Sie in 10 Autominuten (große Park&Ride Decks) oder mit dem Bus in 12 Minuten. Von dort gelangen Sie zum Wiener Hauptbahnhof in lediglich 30 Minuten, was die Lage auch für Pendler höchst interessant macht.

### Wohnqualität & Grünraum

Alle Einheiten verfügen über private Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Ein neu angelegter öffentlicher Park durchzieht das Areal, ergänzt durch großzügige Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen. Die verkehrsberuhigte Gesamtkonzeption mit unterirdisch geführtem Verkehr und einem dichten Fuß- und Radwegenetz fördert eine klimafreundliche Mobilität.

### Schulstadt Wiener Neustadt

Wiener Neustadt ist mit über 13.000 Schülerinnen und Schülern die größte Schulstadt Niederösterreichs. Das Bildungsangebot umfasst neun Volks- und fünf Hauptschulen, mehrere Gymnasien, Höhere Lehranstalten (HTL, HAK), eine Landesberufsschule sowie die renommierte Militärakademie. Zudem beherbergt die Stadt die erste Fachhochschule Österreichs mit Schwerpunkten in Technik, Wirtschaft, Gesundheit, Sport und Sicherheit.

### Kultur & Freizeit

Wiener Neustadt bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Einrichtungen wie den Kasematten, dem Museum St. Peter an der Sperr und dem Stadttheater. Für Jugendliche gibt es das Mäx, einen neuen Treffpunkt mit Konzerten, DJ-Nights und Workshops.

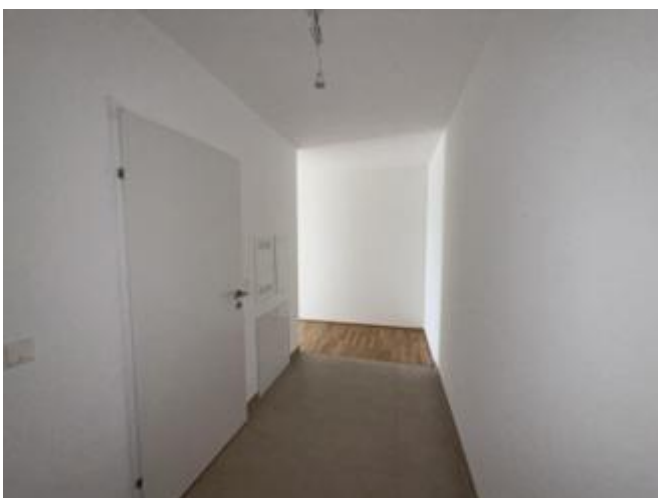
Die Stadt verfügt über 250 Hektar Grünfläche und 27 Spielplätze, darunter den höchsten Rutschenturm Niederösterreichs im Stadtpark. Die nahegelegenen Erholungsgebiete Hohe Wand, Rax, Schneeberg, Rosalia und der Neusiedlersee laden zu Ausflügen ein.

**Fazit**

„Ein Viertel Grün“ vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer grünen Umgebung. Die hervorragende Infrastruktur, das breite Bildungsangebot und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen das Projekt besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Allgemeines Projektvideo](#)

[Objekt 10 Top 1](#)

[Objekt 10 Top 2](#)

[Objekt 10 Top 3,6,7,10,11,14](#)

[Objekt 10 Top 4,5,8,9,12,13](#)

[Objekt 12 Top 1](#)

[Objekt 12 Top 2, Objekt 14 Top 1 und 2](#)

[Objekt 12 Top 3,5,6,8 Objekt 14 Top 3,5,6,8,9,11](#)

[Objekt 12 Top 4,7 Objekt 14 Top 4,7,10](#)

