



#00010101620025

Maklerservice & Bewertung

"ein viertel grün" - Schöner Wohnen in Wiener Neustadt - Top 10/6!

2700 Wiener Neustadt



Kaufpreis:	267.900,00 €
Wohnfläche:	55,21 m ²
Zimmer:	2

IHR BETREUER



Sophie Kühnel, BA
Immobilienberaterin
[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](mailto:sophie.kuehnel@riv.at)
sophie.kuehnel@riv.at
[+43 664 60 517 517 71](tel:+436646051751771)





BESCHREIBUNG

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgaragenplatz – Kompakt & durchdacht im 1. Obergeschoss!

Top 10/6 | ca. 55 m² Wohnfläche | Balkon | Tiefgarage | Einlagerungsraum | 1. Obergeschoss

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen klaren Grundriss, helle Räume und einen gemütlichen Außenbereich. Ideal für Singles oder Paare, die ein ruhiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung suchen.

Raumaufteilung:

Vorraum (ca. 7,3 m²) mit Zugang zum separaten WC

Wohn-/Essbereich mit offener Küche (ca. 29,1 m²) – großzügig & lichtdurchflutet

Balkon (ca. 7,2 m²) – direkt vom Wohnraum aus begehbar

Schlafzimmer (ca. 11,4 m²) – ruhig gelegen, mit direktem Zugang zum

Badezimmer (ca. 5,5 m²) – en-suite & modern ausgestattet

Einlagerungsraum (ca. 3,6 m²) im Haus

Tiefgaragenstellplatz inklusive

Highlights:

Kompakte, aber bestens genutzte Wohnfläche

Balkon als Verlängerung des Wohnraums ins Freie

En-suite Badezimmer für mehr Komfort

Energieeffizient & nachhaltig gebaut

Verkehrsberuhigte Wohnlage mit idealer Infrastruktur

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	55,21 m ²
Kellerfläche	3,58 m ²
Balkonfläche	7,23 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

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



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	250.900,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	17.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	147,26 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	55,31 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ- Abstellplatz	12,10 € inkl. 20% USt.
Sonstige Kosten	28,12 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	242,78 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	267.900,00 €
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.

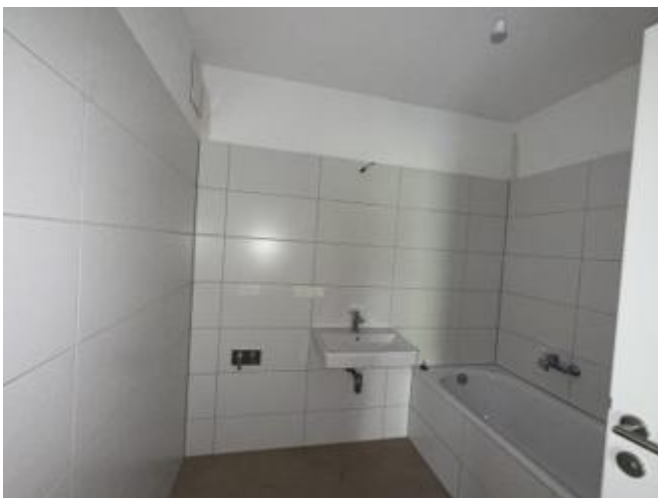
Die Stadt verfügt über 250 Hektar Grünfläche und 27 Spielplätze, darunter den höchsten Rutschenturm Niederösterreichs im Stadtpark. Die nahegelegenen Erholungsgebiete Hohe Wand, Rax, Schneeberg, Rosalia und der Neusiedlersee laden zu Ausflügen ein.

**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](#)

