



Ihre EHL Planmappe

Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Wir leben
Immobilien.







ACKER
GASSE
12

TOP 01

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 61,63m²

WOHNFLÄCHE: 117,33m²

TERRASSE: 14,86m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,51m²

GARTEN: 85,62m²

VORGARTEN: 5,75m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

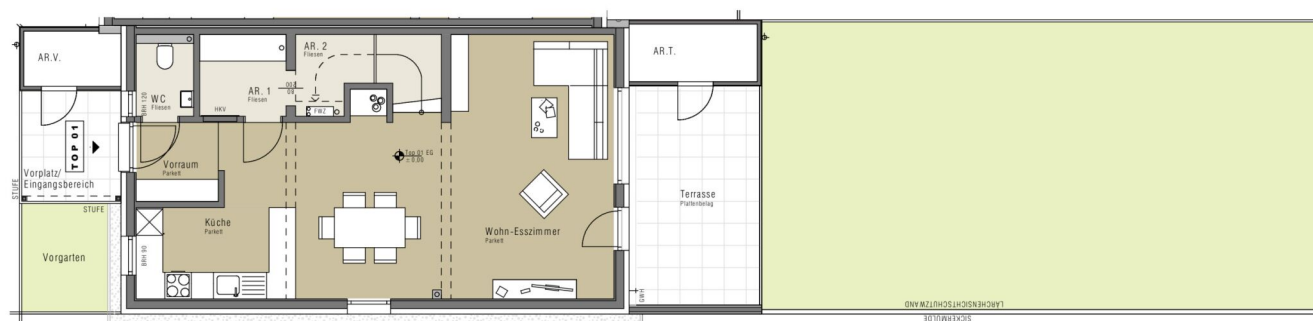
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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

WOHN- ESSZIMMER: 40,18m²
KÜCHE: 7,45m²
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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

4 ZIMMER 117,61 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 490.000, ANLEGER: € 437.500



ACKER
GASSE
12

TOP 01

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 55,70m²

WOHNFLÄCHE: 117,33m²

TERRASSE: 14,86m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,51m²

GARTEN: 85,62m²

VORGARTEN: 5,75m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

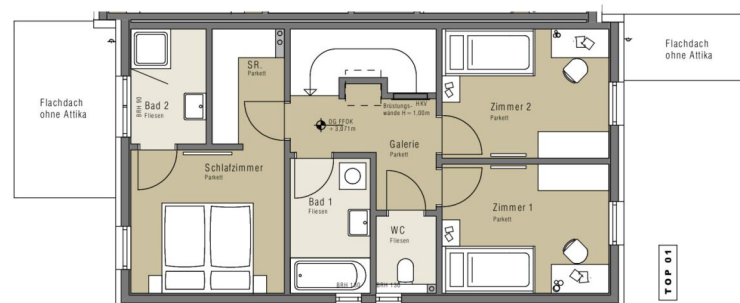
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



ZIMMER 1: 11,02m²
ZIMMER 2: 11,02m²
SCHLAFZIMMER: 11,31m²
SCHRANKRAUM: 4,19m²
GALERIE: 6,13m²
WC: 2,09m²
BAD 1: 5,52m²
BAD 2: 4,42m²

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



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

4 ZIMMER 117,61 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 490.000, ANLEGER: € 437.500



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 117,61 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 490.000, ANLEGER: € 437.500



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

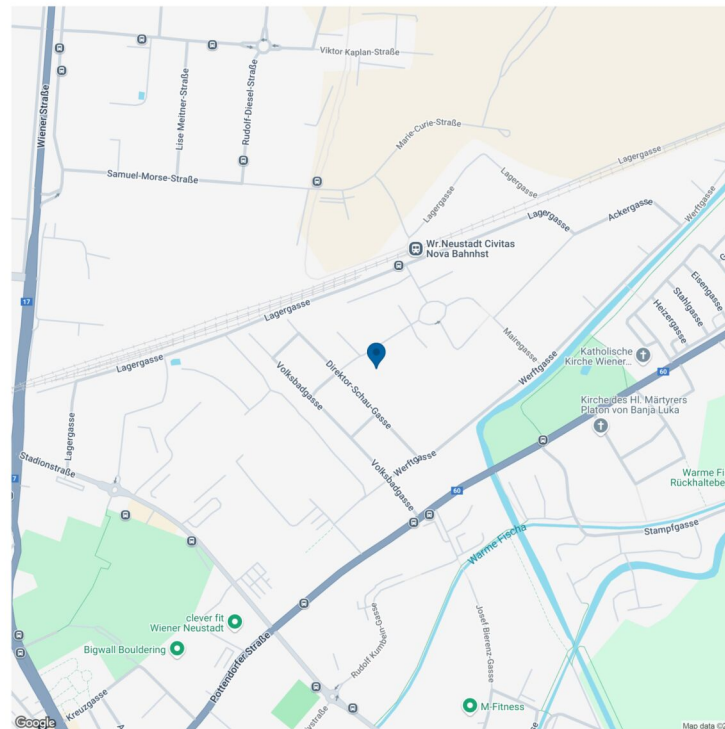




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 02

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,92m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 84,27m²

VORGARTEN: 5,39m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



0.00m 3.00m 5.00m 10.00m

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



ACKER
GASSE
12

TOP 02

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,92m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 84,27m²

VORGARTEN: 5,39m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

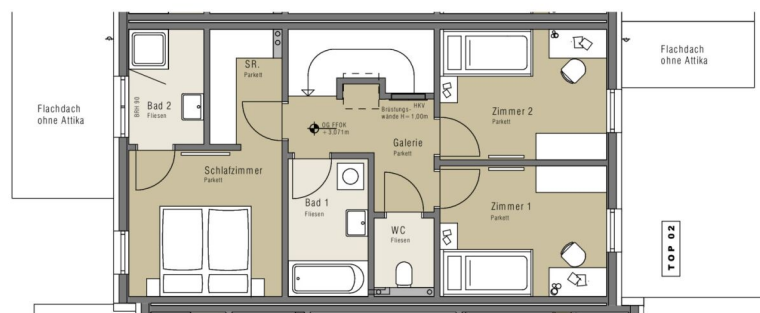
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

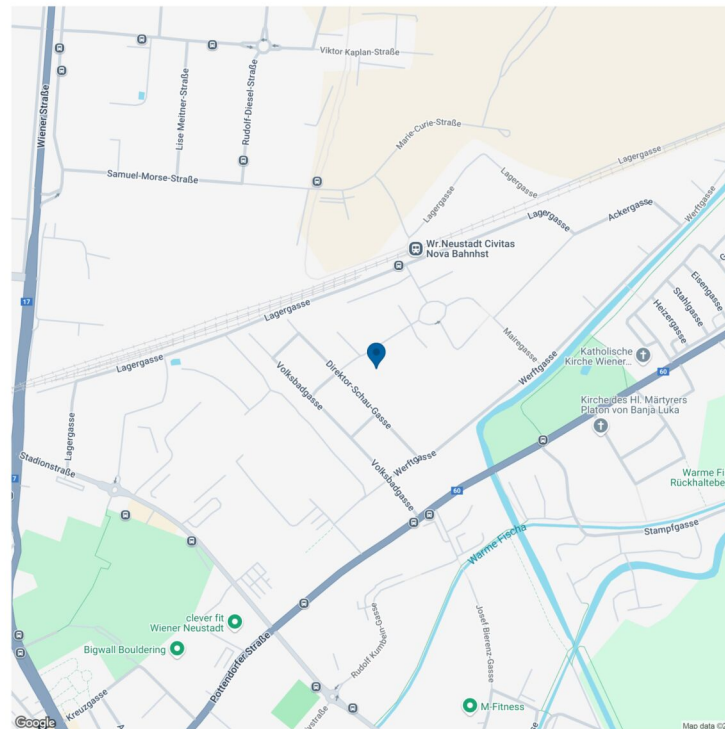




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 03

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,63m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,23m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,51m²

GARTEN: 85,10m²

VORGARTEN: 5,39m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



ACKER
GASSE
12

TOP 03

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,23m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,51m²

GARTEN: 85,10m²

VORGARTEN: 5,39m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

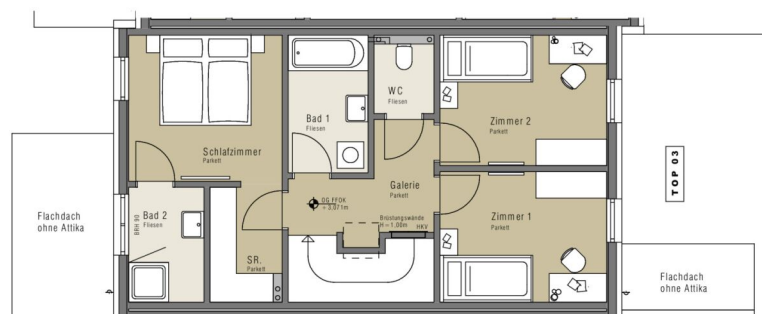
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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

Eventuelle Konstrukturen aufgrund der weiteren technischen Ausarbeitung oder anderer Erfordernisse können variieren.
Copyright VARIO BAU Fertighaus GmbH, A-2700 Wiener Neustadt, Ackergasse 12, Tel.: +43 2622 88336, Fax: +43 2622 23888, www.vario-bau.at, email: info@vario-bau.at

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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

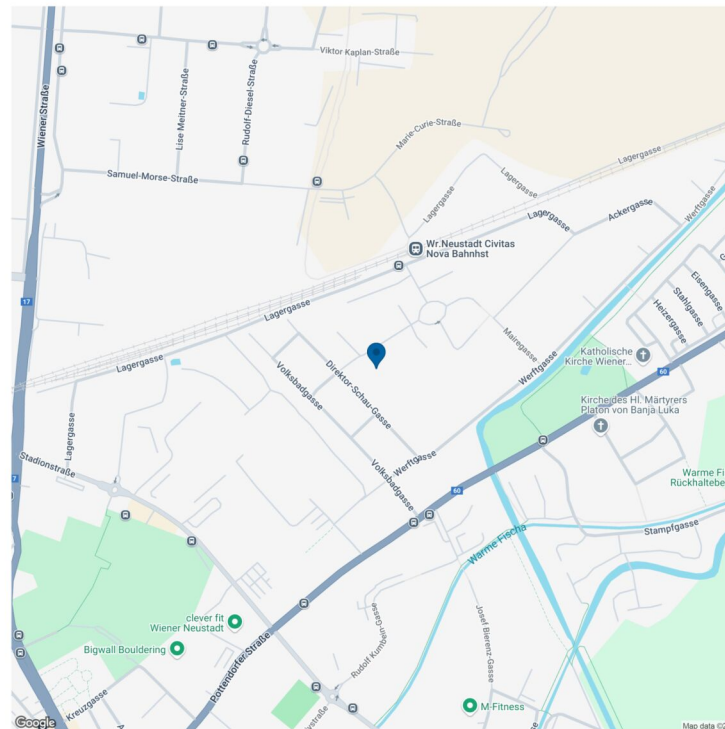




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 04

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 15,17m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,51m²

GARTEN: 87,00m²

VORGARTEN: 5,52m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



ACKER
GASSE
12

TOP 04

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 15,17m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,51m²

GARTEN: 87,00m²

VORGARTEN: 5,52m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

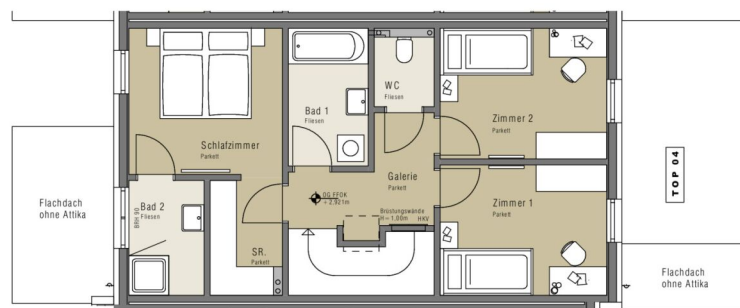
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Errichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

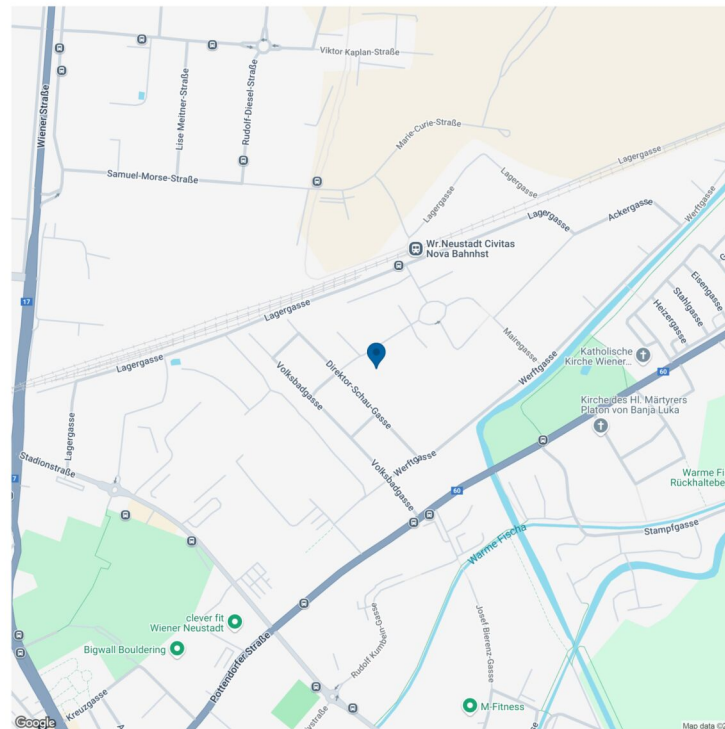




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 05

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 63,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,70m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 85,80m²

VORGARTEN: 5,52m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



TOP 05

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,70m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 85,80m²

VORGARTEN: 5,52m²

BAUTRÄGER

at home

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM

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

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



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

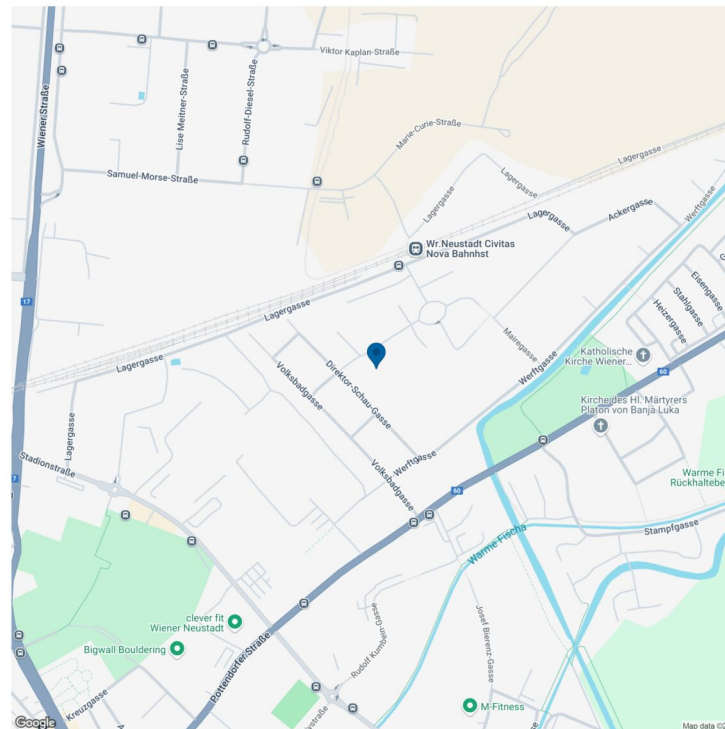




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 06

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,21m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 84,44m²

VORGARTEN: 5,90m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



ACKER
GASSE
12

TOP 06

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,21m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 84,44m²

VORGARTEN: 5,90m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

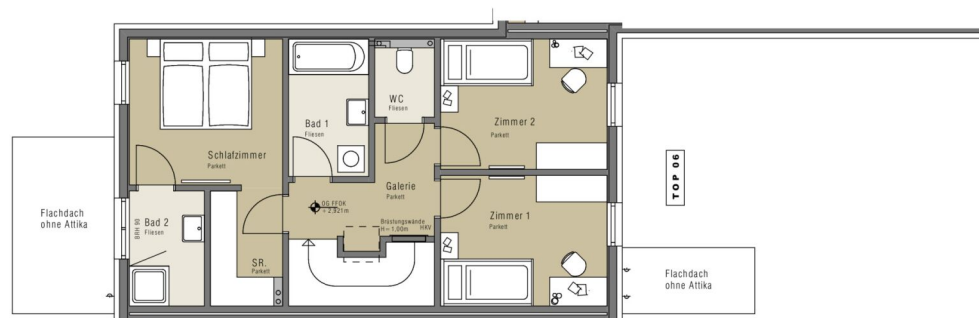
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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

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 Leistungsumfanges und dient nur als Errichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

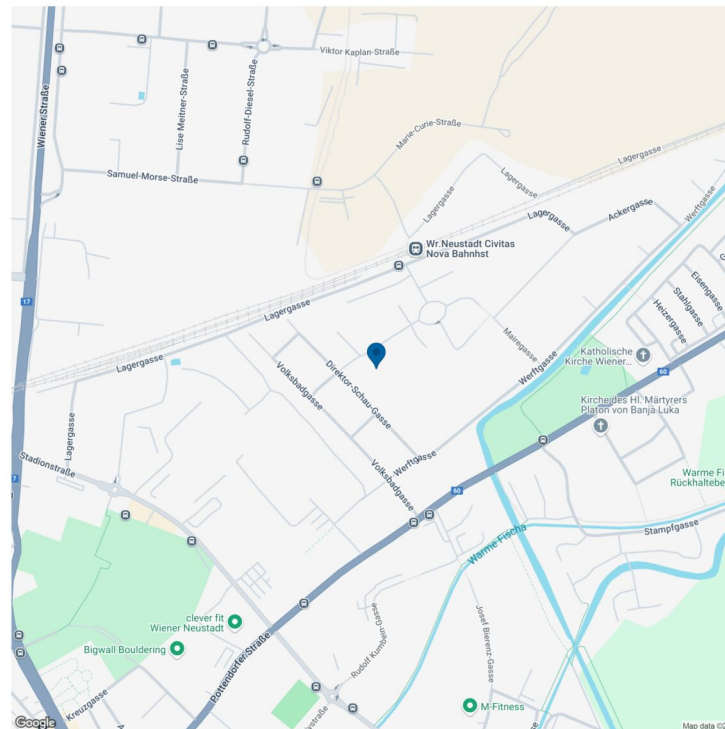




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 07

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,24m²

WOHNFLÄCHE: 118,13m²

TERRASSE: 14,58m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,13m²

GARTEN: 33,52m²

VORGARTEN: 58,59m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

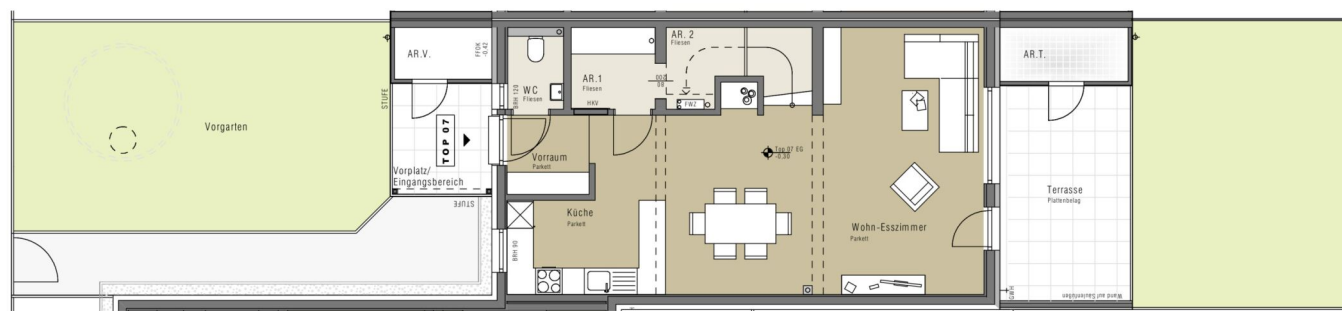
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



WOHN- ESSZIMMER: 40,51m²
KÜCHE: 7,64m²
VORRAUM: 3,33m²
WC: 2,08m²
AR 1: 3,52m²
AR 2: 2,78m²
Davon Raumhöhe < 1,50m 2,12m²

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



4 ZIMMER 118,13 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



ACKER
GASSE
12

TOP 07

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 55,89m²

WOHNFLÄCHE: 118,13m²

TERRASSE: 14,58m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,13m²

GARTEN: 33,52m²

VORGARTEN: 58,59m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

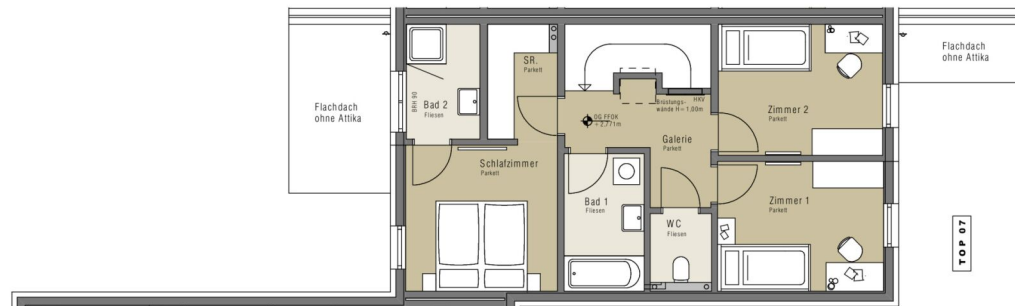
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



ZIMMER 1: 11,03m²
ZIMMER 2: 11,03m²
SCHLAFZIMMER: 11,41m²
SCHRANKRAUM: 4,06m²
GALERIE: 6,22m²
WC: 2,17m²
BAD 1: 5,64m²
BAD 2: 4,33m²

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



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

4 ZIMMER 118,13 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,13 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 495.000, ANLEGER: € 441.964,29



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

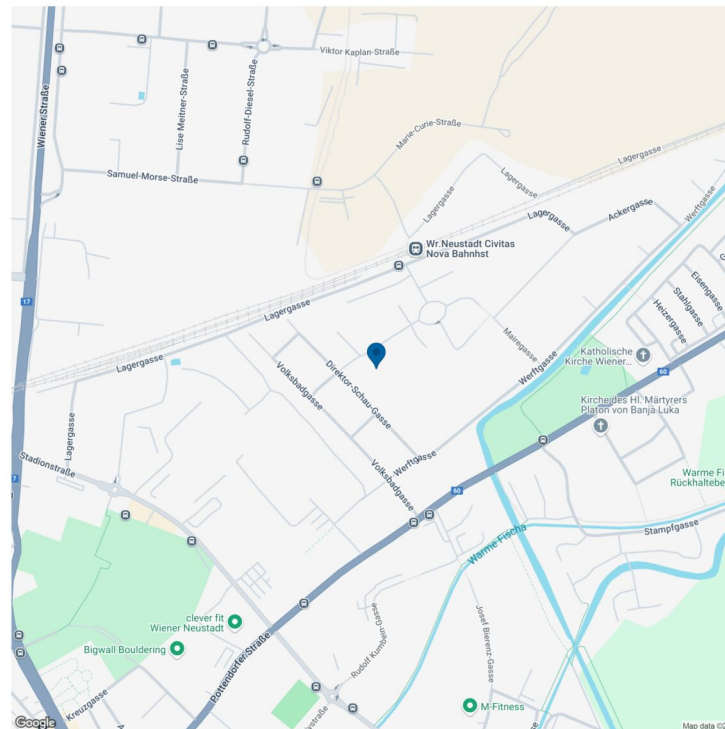




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 08

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,24m²

WOHNFLÄCHE: 118,14m²

TERRASSE: 14,23m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,13m²

GARTEN: 32,73m²

VORGARTEN: 33,78m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

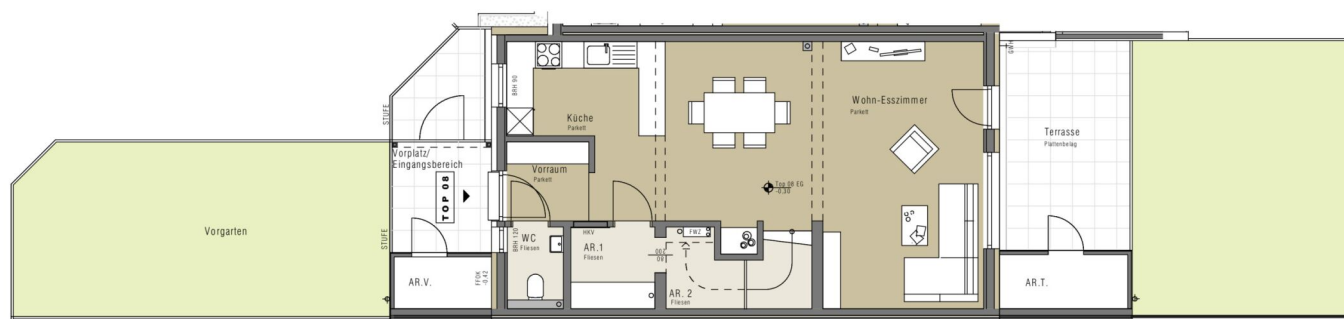
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



WOHN- ESSZIMMER: 40,51m²
KÜCHE: 7,64m²
VORRAUM: 3,33m²
WC: 2,08m²
AR 1: 3,52m²
AR 2: 2,78m²
Davon Raumhöhe < 1,50m 2,12m²

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



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

4 ZIMMER 118,13 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 490.000, ANLEGER: € 437.500



ACKER
GASSE
12

TOP 08

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 55,90m²

WOHNFLÄCHE: 118,14m²

TERRASSE: 14,23m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,13m²

GARTEN: 32,73m²

VORGARTEN: 33,78m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

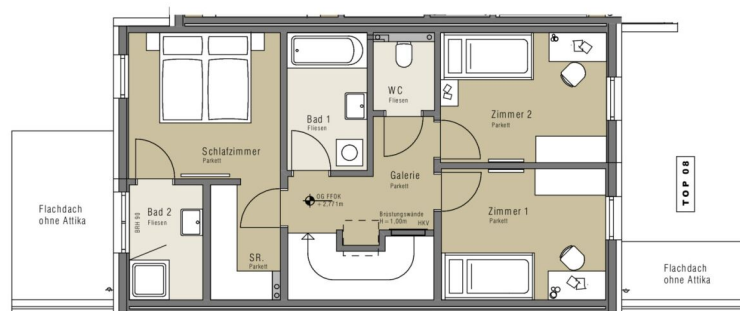
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



ZIMMER 1: 11,03m²
ZIMMER 2: 11,03m²
SCHLAFZIMMER: 11,41m²
SCHRANKRAUM: 4,06m²
GALERIE: 6,22m²
WC: 2,17m²
BAD 1: 5,64m²
BAD 2: 4,33m²

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



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

4 ZIMMER 118,13 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 490.000, ANLEGER: € 437.500



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,13 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 490.000, ANLEGER: € 437.500



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

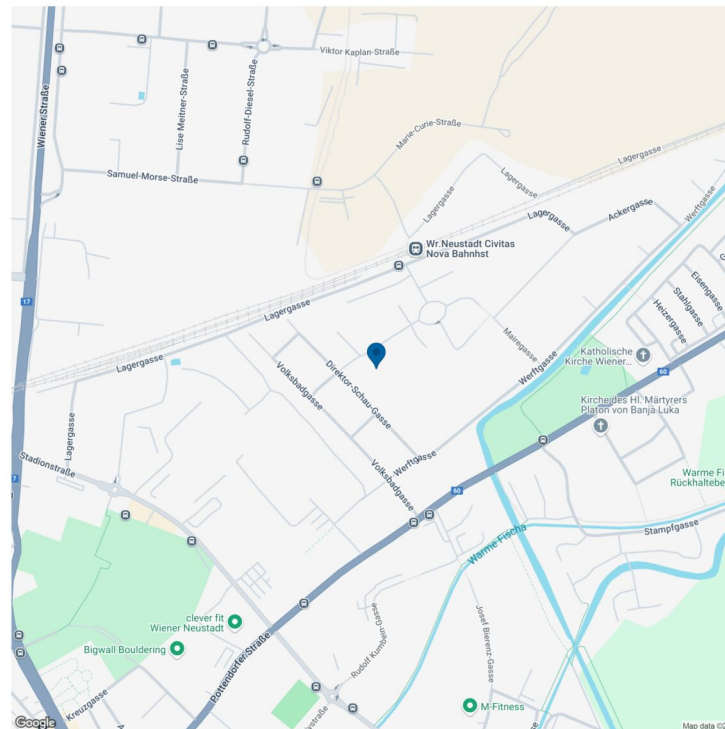




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 09

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,56m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 26,94m²

VORGARTEN: 5,14m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

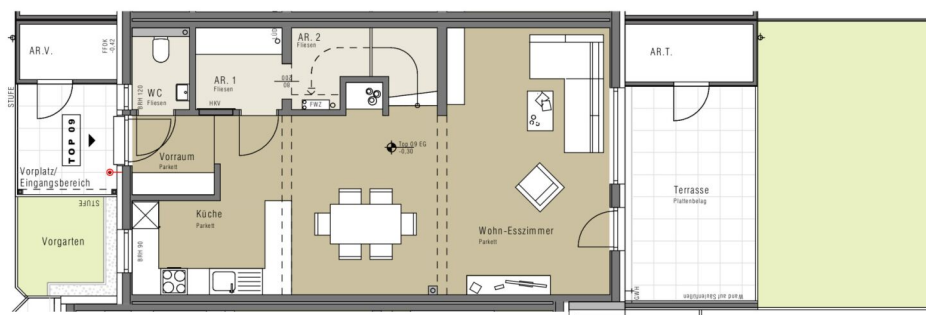
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



ACKER
GASSE
12

TOP 09

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,56m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 26,94m²

VORGARTEN: 5,14m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

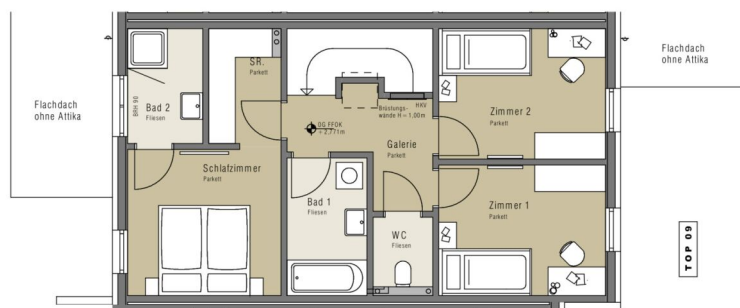
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



TOP 09



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

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 Leistungsumfanges und dient nur als Errichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

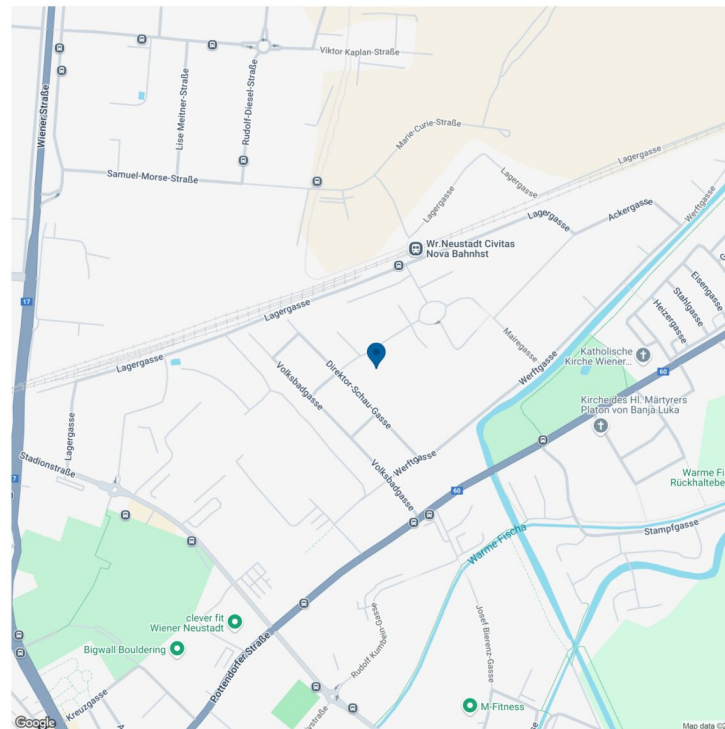




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



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



Wir leben
Immobilien.

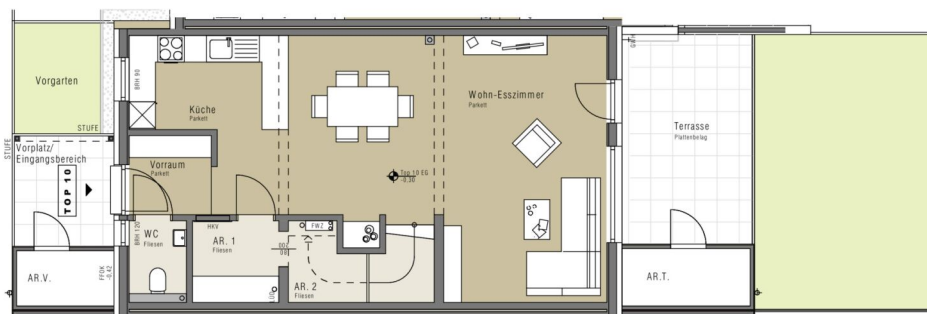
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



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

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

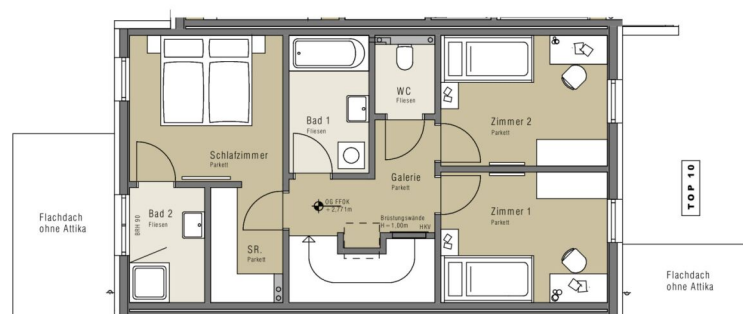
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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

Kreuztisch-Konstruktion aufgrund der weiten technischen Ausarbeitung aller räumlichen Gegebenheiten können vorstehende
Copyright MARKOM Fertighaus G.m.b.H. A-2700 Wiener Neustadt, Schupweg 21, Tel.: +43 2622 89236, Fax: +43 2622 28888, www.markom.at, e-mail: info@markom.at

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43

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



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66



Fotos

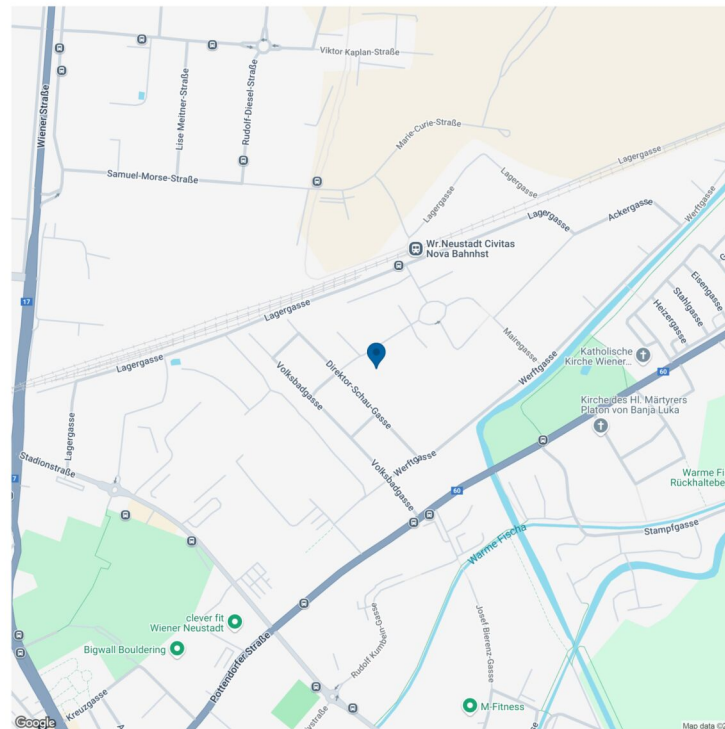




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 11

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 62,32m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,56m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 20,40m²

VORGARTEN: 9,40m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

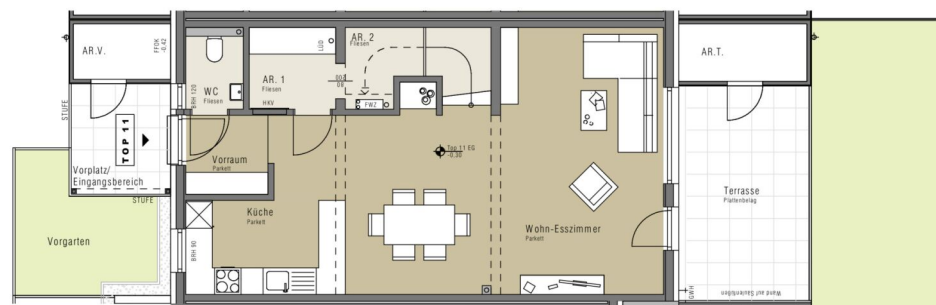
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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 Leistungsumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



TOP 11

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 56,38m²

WOHNFLÄCHE: 118,70m²

TERRASSE: 14,56m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 20,40m²

VORGARTEN: 9,40m²

BAUTRÄGER

at home

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



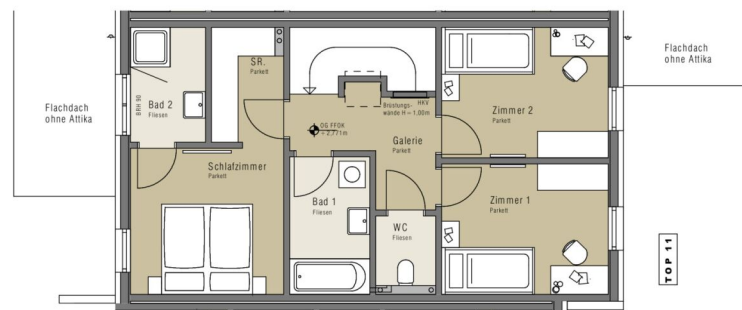
Wir leben Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM

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

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

4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 118,98 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 480.000, ANLEGER: € 428.571,43



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 Wohnenerlebnis 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

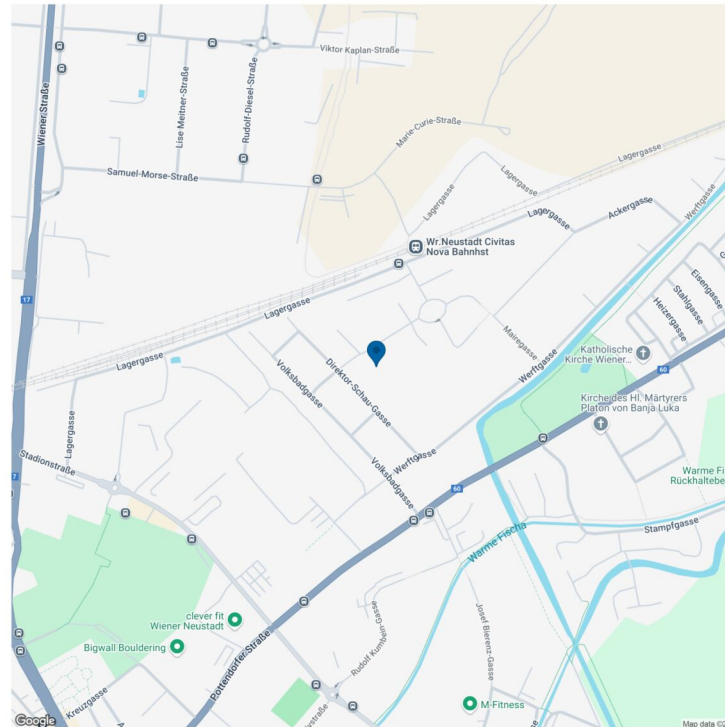




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.



ACKER
GASSE
12

TOP 12

ERDGESCHOSS

FLÄCHE EG: 61,63m²

WOHNFLÄCHE: 117,33m²

TERRASSE: 30,00m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 266,34m²

VORGARTEN: 0,00m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM

4 ZIMMER 117,61 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 540.000, ANLEGER: € 482.142,86



ACKER
GASSE
12

TOP 12

OBERGESCHOSS

FLÄCHE OG: 55,70m²

WOHNFLÄCHE: 117,33m²

TERRASSE: 30,00m²

VORPLATZ: 5,87m²

LAGERFLÄCHE: 6,54m²

GARTEN: 266,34m²

VORGARTEN: 0,00m²

BAUTRÄGER

athome

Wo das Leben
zu Hause ist.

VERTRIEB



Wir leben
Immobilien.

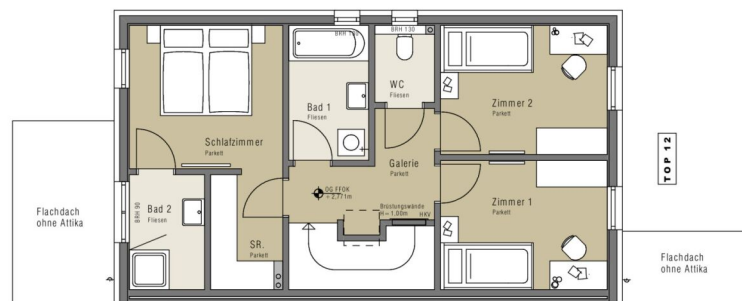
AUSFÜHRENDE FIRMA



VARIO-BAU
Fertighaus GmbH

ARCHITEKTUR

MARKOM



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

ZIMMER 1: 11,02m²
ZIMMER 2: 11,02m²
SCHLAFZIMMER: 11,31m²
SCHRANKRAUM: 4,19m²
GALERIE: 6,13m²
WC: 2,09m²
BAD 1: 5,52m²
BAD 2: 4,42m²

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

4 ZIMMER 117,61 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 540.000, ANLEGER: € 482.142,86



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt



4 ZIMMER 117,61 m² WOHNFLÄCHE

KAUFPREIS EIGENNUTZER: € 540.000, ANLEGER: € 482.142,86



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 Wohnenerlebnis 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 Nahfermwärme 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% Grundbucheintragungsgebühr

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:  29,6 kWh/m²a
fGEE:  0,66

Fotos

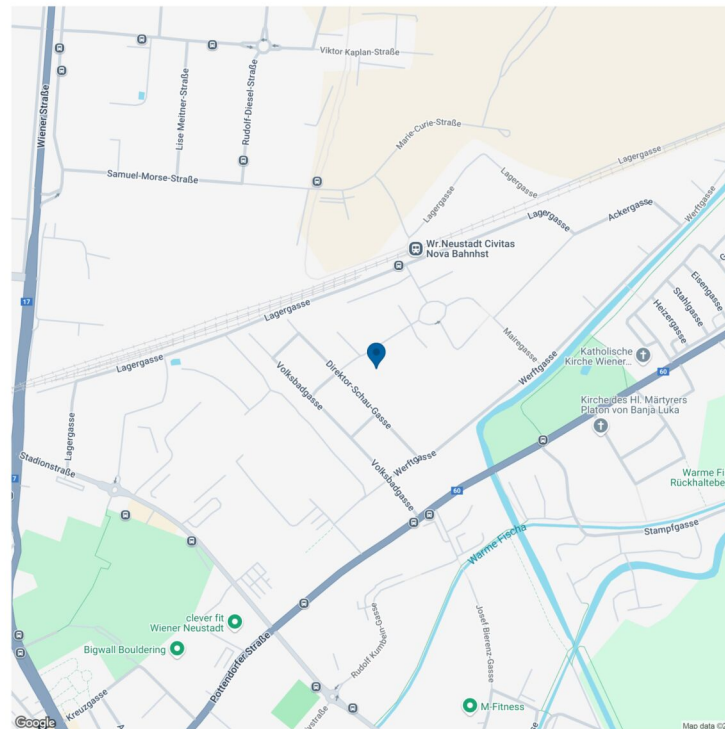




Lageplan

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.





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





Ackergasse 12, 2700 Wiener Neustadt

Verfügbarkeitsliste Anleger

Objekt-nummer	Top-Nr.	Geschoß	Zimmer	Ausrichtung	Wohn-Fläche m ²	Gewichtete Fläche m ²	Terrasse	Garten	Preis/m ²	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.

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



Wir leben
Immobilien.

