



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Pöttschinger Straße 76, A-7201 Neudörfel

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Pöttschinger Straße 76, A-7201 Neudörfel

Gut investiert sein in MARO Living – Vorsorgen in Neudörfel!

Vorsorgen in Neudörfel!

Diese Wohnanlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten bietet Ihnen die perfekte Lage am Rande von Neudörfel, umgeben von grünen Feldern und Wäldern. Gleichzeitig sind Sie nur einen Steinwurf von Wiener Neustadt entfernt und erreichen Wien in nur 30 Autominuten. Hier erwartet Sie eine zukunftsichere Eigentums- oder Anlageinvestition.

Das Projekt

Die Wohneinheiten von MARO Living Neudörfel sind durchdacht und bieten Ihnen erstklassigen Komfort. Jede Wohnung verfügt über einen Autoabstellplatz und großzügige Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten. Die sonnige Ausrichtung, weite Grünflächen und ein modernes, helles Design machen diese charmanten Wohnungen zu einem Ort des Wohlfühlens.

- 24 Wohneinheiten
- 46 – 84 m² Wohnfläche
- 2 – 4 Zimmer
- 32 Tiefgaragenplätze
- 4 Besucherparkplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum

Die Wohnungen bestechen durch ihre gelungene Balance aus kompaktem Design und hoher Alltagstauglichkeit. Mit bestens durchdachten Grundrissen und optimaler Raumaufteilung bieten die Wohneinheiten kompromisslosen Komfort und einen unkomplizierten, klaren Stil. Die Wohnungen im Erdgeschoss verwöhnen Sie mit Terrassen und Eigengärten, während die Wohnungen im ersten Stockwerk großzügige Balkone bieten. Die Penthousewohnungen sind der luxuriöse Höhepunkt des Neubaus und bieten zwischen 63 m² und 84 m² offen gestalteten Wohnraum sowie beeindruckende 30 m² große Terrassen. Hier erwarten Sie atemberaubende Panoramablicke und eine helle Atmosphäre mit Wohlfühlfaktor. Die großzügig gestalteten Räume lassen Raum für Ihre individuellen Wohnträume.

Die Ausstattung

Die Wohnungen zeichnen sich durch lichtdurchflutete Räume aus, die dank großzügiger Fensterflächen eine harmonische Atmosphäre schaffen. Höchste Qualität ist Standard bei der Ausstattung der Wohnungstypen. Dazu gehören unter anderem 3-fach isolierverglaste Fenster mit elektrischen Rollos, Fußbodenheizung und eine Raumhöhen von 2,70 m. Eine umweltfreundliche Temperierung mittels

Luftwärmepumpe sorgt in allen Wohneinheiten für angenehme Kühle an heißen Sommertagen. Zusätzlich bieten Sicherheitstüren und eine Videogegensprechanlage ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit.

- 3-fach verglaste Kunststoff- Aluminiumfenster mit außenliegender Aluminiumdeckschale
- Fußbodenheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Videogegensprechanlage

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 158.769,- bis EUR 312.169,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 9,50 bis EUR 11,50 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: Q2/2024

Holen Sie sich einen ersten Eindruck mittels unserem [Projektvideo!](#)

<https://www.youtube.com/watch?v=KN8SmNJZX0A>

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.

Energieausweis:

Gültig bis: 27.10.2031
HWB: **B** 34,8 kWh/m²a
fGEE: **C** 1,02

Fotos



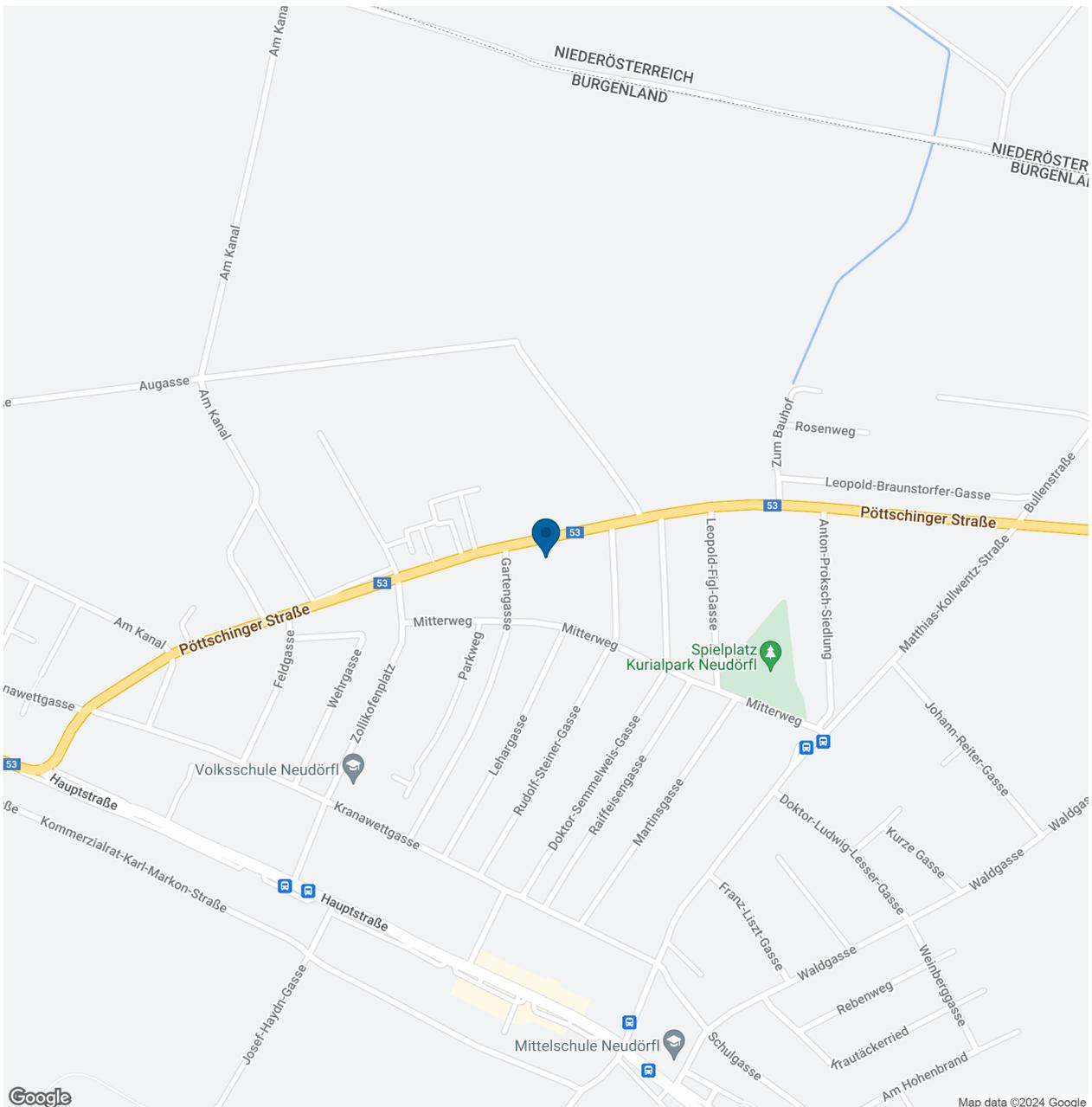




Lageplan

Die ruhige Lage von Neudörfel fernab von Hektik und Hast, gepaart mit der kulinarischen Vielfalt der Heurigenbetriebe, macht das Leben hier besonders angenehm. Genießen Sie g'schmackige Speisen aus der Küche und erlesene Weine aus dem Keller direkt vor Ihrer Haustür. Für Familien ist die Infrastruktur optimal: Eine schnelle Anbindung nach Wiener Neustadt und zur Autobahn, sowie die Nähe zu Nahversorgern, Kinderbetreuungsstätten und Volks- und Mittelschulen lassen keine Wünsche offen.

Stadtbus 5A und 5B Wiener Neustadt



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

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



An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

