

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 4



Nikolaus Pacassi-Gasse 1 / Top 4 2700 Wiener Neustadt

Nutzfläche	49,64 m²
Zimmer	2
Miete brutto	€ 633,98 (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)
Eigenmittel	€ 7.194,07
Objekt Nr.	37320-004

Wohnen in zentraler Lage

ÜBERSICHT

Objektart	Wohnung	Erstbezug	01.01.2023
Rechtsform	Miete	Verfügbar ab	01.07.2026
Kategorie	Wiedervermietung	Geschoss	1. Obergeschoss
Befristung	Unbefristet	Aufzug	ja

DETAILS

- 2 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon (9,45 m²)
- 1 Kellerabteil (3,19 m²)

AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellfläche, Waschküche
- Autoabstellplätze in der Tiefgarage und auch im Freien

LAGE

Die Luchspurgergasse ist eine Seitengasse des Zehnergürtels, welcher in Wiener Neustadt eine Hauptverkehrsader darstellt. Auch das Shoppingcenter Fischapark befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass die Versorgung des täglichen Bedarfes fußläufig erledigt werden kann. Gleichzeitig befindet sich das Grundstück gegenüber des Fischteichs und in unmittelbarer Nähe zur Schmuckerau und anderen Naherholungsgebieten in Wiener Neustadt.

Wiener Neustadt ist eine der innovativsten Städte des Industrieviertels. Wien ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto in ca. 45 Minuten erreichbar.

Energieausweis: HWB: 38,70 kWh/m²a (Energieklasse b) – fGEE: 0,85 (Energieklasse aa) – Gültig bis: 06.04.2032





ANSPRECHPARTNERIN

Gabrijela Pantic

Immobilienvergabe

01/5451567-127

gabrijela.pantic@egw.at

LEGENDE

Elektro:

	Ausschalter (h=105cm ü. FBOK)
	Ausschalter mit Kontrolllicht (h=105cm ü. FBOK)
	Wechselschalter (h=105cm ü. FBOK)
	Kreuzschalter (h=105cm ü. FBOK)
	Klingeltaster (h=105cm ü. FBOK)
	Schuko Steckdose 230V (h=40cm ü. FBOK)
	Leerrohr IP44 230V Sprossenheizkörper
	E-Herd Anschlussdose 400V (h=50cm)
	Raumthermostat (h=150cm)
	Wandanbauleuchte Terrasse h=200cm
	Wandauslass-Bad (h=200cm ü. FBOK mittig über Waschbecken)
	Wandauslass-Küche, Arbeitsbereich (h=145cm ü. FBOK)
	Deckenauslass-Licht
	Schutzerdung
	Elektro-Verteiler-Wohnung (Unterputz, 2-reihig, VOK=180cm)
	Multimediaverteiler-Wohnung (Unterputz, 2-reihig, VOK=180cm)
	Anschlussdose Schwachstromtechnik (h=40cm)
	Gegensprechstelle-Wohnung (h=150cm)
	Rauchwarnmelder Wohnung

Heizung:

	Heizkörper
	Handtuchheizkörper

Sanitär:

	Wohnungsstation
	Wasseranschluss Freiraum

Baustoffe:

	Stahlbeton		GK-Ständerwand
	Stb.-Hohlwand		GK-Ständerwand installationsfrei
	Keramisches Zmwk		GK-installationsfreie Vorsatzschale
	Keram. Schalstein-Mwk		GK-installationsfreie Vorsatzschale+WD
	Wärmedämmung XPS		GK-Wand Schacht EI 0 (10cm)
			GK-Wand Schacht EI 0 (20cm)
			Schachtwand EI 90

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- & sonstigen Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- & Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Sämtliche Fenster werden mit einem Dreh/Kipp und einem Fix Element ausgeführt. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmasse erforderlich!

Elektro Kurzzeichen

GS	Geschirrspüler (h=50cm ü. FBOK)
KS	Kühl.-Gefrierschrank (h=7cm ü. FBOK)
AS	Arbeitssteckdose (h=110cm ü. FBOK)
DA	Dunstabzug (h=185cm ü. FBOK)
LE	Leerdose inkl. Schraubdeckel (h=40cm ü. FBOK)
SAT	Antennenanschlussdose für SAT-TV (h=40cm ü. FBOK)
KA	Kabel TV-Anschlussdose (h=40cm ü. FBOK)
AI	A1 Internet Anschlussdose (h=40cm ü. FBOK)
WM	Waschmaschine (h=50cm ü. FBOK)
	Steckdose beim Waschtisch (h=110cm ü. FBOK)

Kurzzeichen Allgemein

WL	Wandlüfter
RR	Regenrohr
LÜ	Lüftung Bad/WC Unterputz Küche Aufputz

VERGABEPLAN

Bauvorhaben Luchspergergasse
2700 Wiener Neustadt



Nikolaus Pacassi Gasse 1

Baulos 2

1.0G

TOP 4

ORIENTIERUNGSSKIZZE:

LEGENDE:

- F FAHRRADBEREICH im EG
- KW KINDERWAGENBEREICH im EG
- M MÜLLRAUM / MÜLLPLATZ im EG
- W WASCHKÜCHE im EG
- T TRAF0



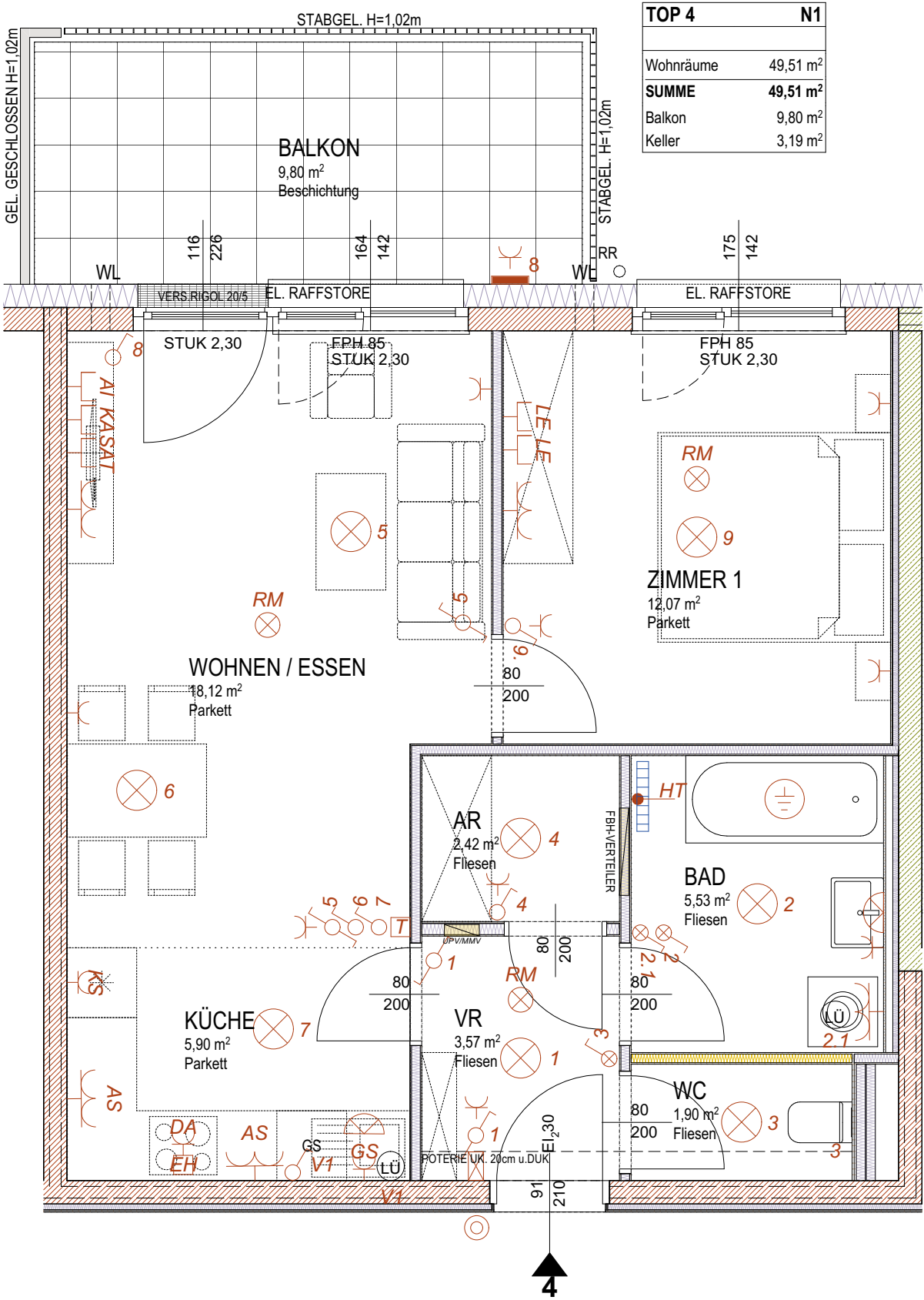
Übersicht Gebäude

Nikolaus Pacassi Gasse 1
1.Obergeschoss
Top 4

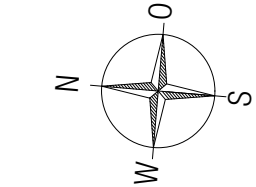
Wohnnutzfläche: 49,51 m²
Balkon: 9,80 m²
Kellerabteil: 3,19 m²

Bestandnehmernummer:
37320 004 01

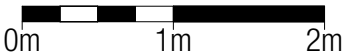
Raumhöhe: 2,50m



TOP 4	N1
Wohnräume	49,51 m ²
SUMME	49,51 m²
Balkon	9,80 m ²
Keller	3,19 m ²



M 1:50



STAND: März 2022