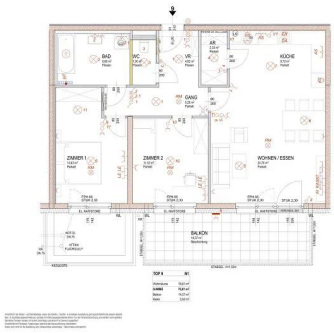
EXPOSÉ

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 9



Niklaus Pacassi-Gasse 1 / Top 9
2700 Wiener Neustadt

Nutzfläche	**78,88 m²**
Zimmer	**3**
Miete brutto	**€ 996,98** (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)
Eigenmittel	**€ 11.491,01**
Objekt Nr.	**37320-009**

Wohnen in zentraler Lage

ÜBERSICHT

Objektart	**Wohnung**	Erstbezug	**01.01.2023**
Rechtsform	**Miete**	Verfügbar ab	**01.10.2025**
Kategorie	**Wiedervermietung**	Geschoss	**1. Obergeschoss**
Befristung	**Unbefristet**	Aufzug	**ja**

DETAILS

- 3 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon (14,60 m²)
- 1 Kellerabteil (3,19 m²)

AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

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

EXPOSÉ

LAGE

Die Luchspergergasse 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

EXPOSÉ

ANSPRECHPARTNERIN

Gabrijela Pantic
Immobilienvergabe
01/5451567-127
gabrijela.pantic@egw.at

LEGENDE

Elektro:

- Ausschalter (h=105cm ü. FBOK)
- Ausschalter mit Kontrollicht (h=105cm ü. FBOK)
- Wechselschalter (h=105cm ü. FBOK)
- Kreuzschalter (h=105cm ü. FBOK)
- Klingeltaster (h=105cm ü. FBOK)
- Schukosteckdose 230V (h=40cm ü. FBOK)
- HT Leerrohr IP44 230V Sprossenheizkörper
- EH E-Herd Anschlußdose 400V (h=50cm)
- T Raumthermostat (h=150cm)
- H4 Wandanbauleuchte Terrasse h=200cm
- Wandauslass-Bad (h=200cm ü. FBOK mittig über Waschbecken)
- Wandauslass-Küche, Arbeitsbereich (h=145cm ü. FBOK)
- Deckenauslass-Licht
- Schutzerdung
- UPV Elektro-Verteiler-Wohnung(Unterputz, 2-reihig, VOK=180cm)
- MMV Multimediaverteiler-Wohnung (Unterputz, 2-reihig, VOK=180cm)
- Anschlussdose Schwachstromtechnik (h=40cm)
- Gegensprechstelle-Wohnung (h=150cm)
- RM Rauchwarnmelder Wohnung

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)

Heizung:

- Heizkörper
- Handtuchheizkörper

Sanitär:

- Wohnungsstation
- Wasseranschluss Freiraum

Kurzzeichen Allgemein

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

Baustoffe:

- Stahlbeton
- Stb.-Hohlwand
- Keramisches Zmwk
- Keram. Schalstein-Mwk
- Wärmedämmung XPS
- GK-Ständerwand
- GK-Ständerwand installationsfrei
- GK-installationsfreie Vorsatzschale
- GK-installationsfreie Vorsatzschale+WD
- 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!

BIMcloud: PB2 - BIMcloud Basic für ARCHICAD 25/pb1356_luch_block2_re_211019; Top 9;

VERGABEPLAN

Bauvorhaben Luchspergergasse
2700 Wiener Neustadt

egw ERSTE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-GESELLSCHAFT

Nikolaus Pacassi Gasse 1

Baulos 2	1.OG	TOP 9

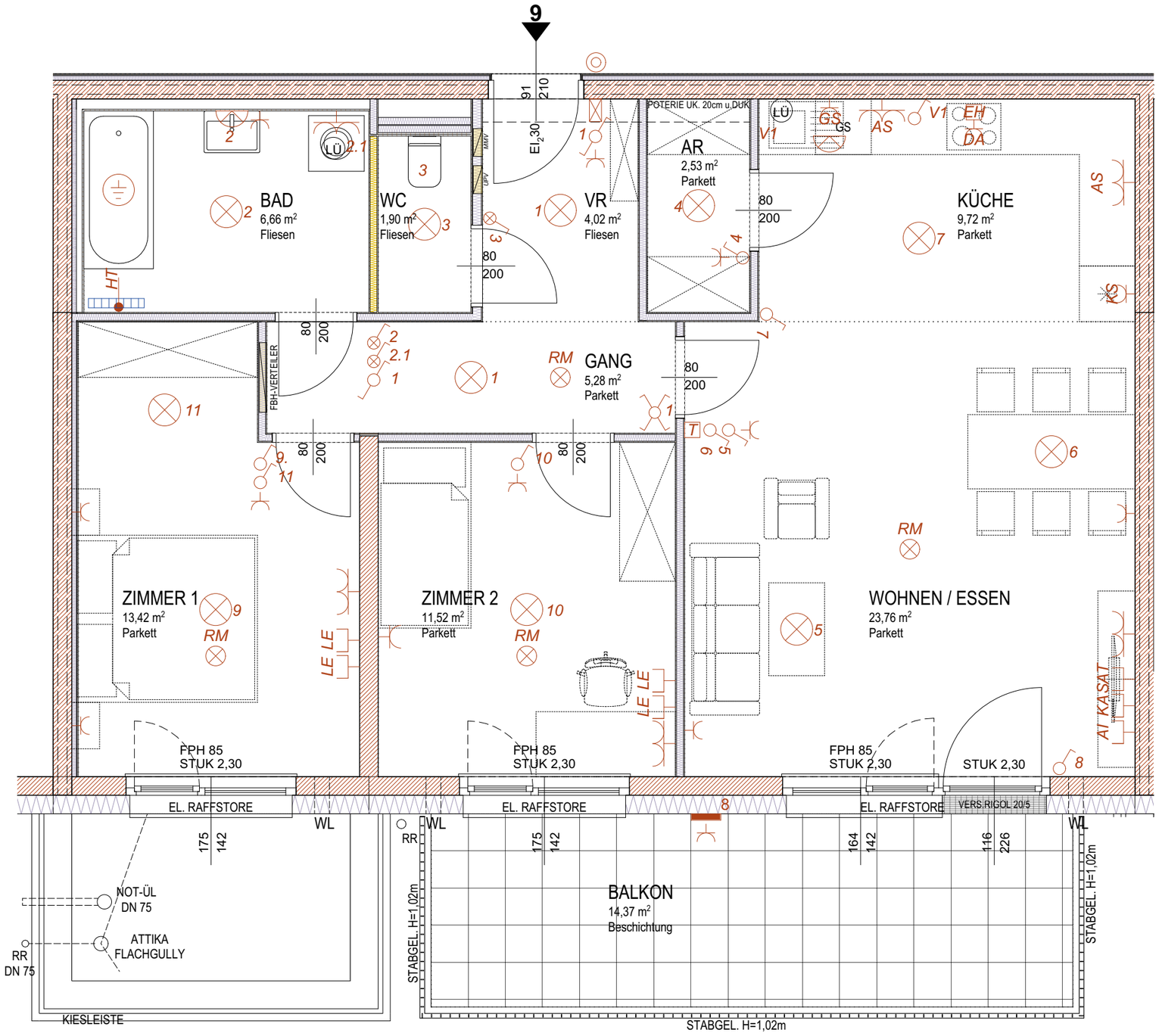
ORIENTIERUNGSSKIZZE:

LEGENDE:

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

Übersicht Gebäude

BVH: Luchspergergasse
Baulos 2



TOP 9	N1
Wohnräume	78,81 m²
SUMME	**78,81 m²**
Balkon	14,37 m²
Keller	3,50 m²

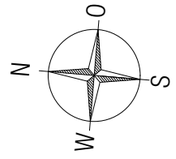
egw
ERSTE GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS-GESELLSCHAFT

Nikolaus Pacassi Gasse 1
1.Obergeschoss
Top 9

Wohnnutzfläche: 78,81m²
Balkon: 14,37m²
Kellerabteil: 3,50m²

Bestandnehmernummer:
37320 009 01

Raumhöhe: 2,50m



M 1:50

0m 1m 2m

STAND: März 2022

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!