

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 11

**Miete**

egw

### Nikolaus Pacassi-Gasse 2-6 / Haus 2 / Top 11 2700 Wiener Neustadt

|              |                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| Nutzfläche   | <b>62,22 m<sup>2</sup></b>                                 |
| Zimmer       | <b>2</b>                                                   |
| Miete brutto | <b>€ 704,43</b><br>(inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) |
| Eigenmittel  | <b>€ 10.123,81</b>                                         |
| Objekt Nr.   | <b>37340-011</b>                                           |

### Familienfreundliches Wohnen in zentraler Lage

#### ÜBERSICHT

|            |                         |              |                        |
|------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| Objektart  | <b>Wohnung</b>          | Erstbezug    | <b>01.04.2023</b>      |
| Rechtsform | <b>Miete</b>            | Verfügbar ab | <b>01.10.2026</b>      |
| Kategorie  | <b>Wiedervermietung</b> | Geschoss     | <b>2. Obergeschoss</b> |
| Befristung | <b>Unbefristet</b>      | Aufzug       | <b>ja</b>              |

#### DETAILS

- 2 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon (9,93 m<sup>2</sup>)
- 1 Kellerabteil (3,33 m<sup>2</sup>)

#### AUSSTATTUNG WOHNUNG

- Fußbodenheizung
- Parkettboden u. Keramikboden
- Handtuchheizkörper

## AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

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

## LAGE

Die Luchspergasse 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.

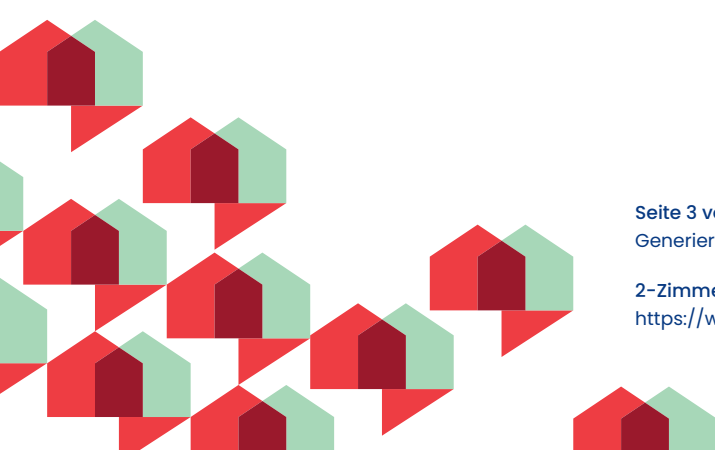
**Energieausweis:** HWB: 39,40 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieklasse b) – fGEE: 0,85 (Energieklasse aa)





## **ANSPRECHPARTNERIN**

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





# LEGENDE



## Elektro:

|                                                                                   |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|  | Ausschalter (h=110cm ü. FBOK)                                |
|  | Ausschalter mit Kontrolllicht (h=110cm ü. FBOK)              |
|  | Wechselschalter (h=110cm ü. FBOK)                            |
|  | Kreuzschalter (h=110cm ü. FBOK)                              |
|  | Klingeltaster (h=110cm 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                      |

## Elektro Kurzzeichen

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

## Kurzzeichen Allgemein

|           |                                           |
|-----------|-------------------------------------------|
| <b>WL</b> | Wandlüfter                                |
| <b>RR</b> | Regenrohr                                 |
| <b>LÜ</b> | Lüftung Bad/WC Unterputz<br>Küche Aufputz |

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! Kotten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmasse erforderlich!

# VERGABEPLAN

Bauvorhaben Luchspurgergasse  
2700 Wiener Neustadt



Nikolaus Pacassi Gasse 2






Baulos 3

2.OG

TOP 11

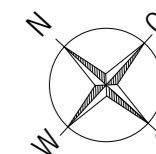
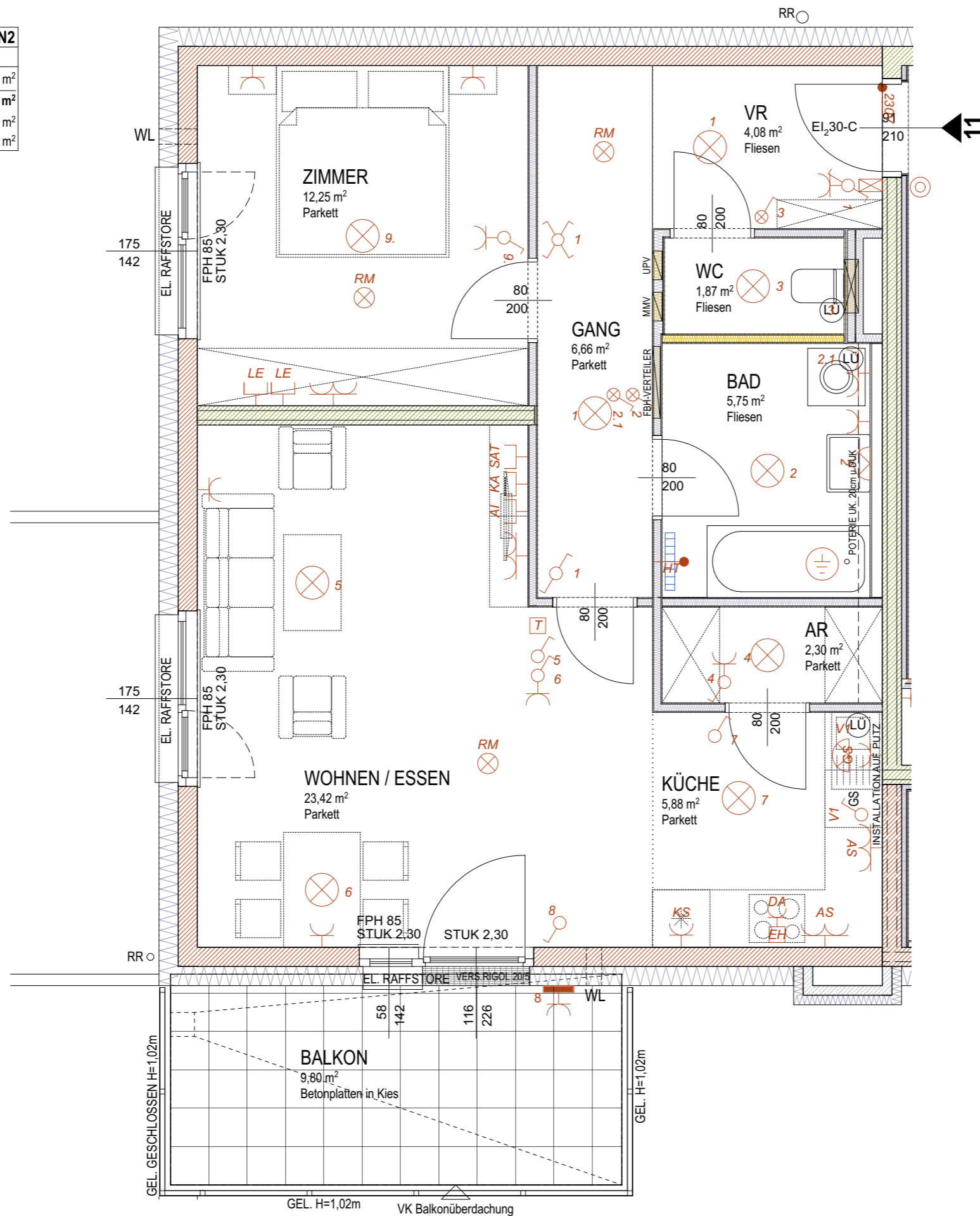
## ORIENTIERUNGSSKIZZE:

### LEGENDE:

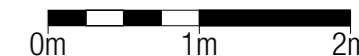
-  FAHRRADBEREICH im EG
-  KINDERWAGENBEREICH im EG
-  MÜLLRAUM / MÜLLPLATZ im EG
-  WASCHKÜCHE im EG
-  TRAFU



| TOP 11       | N2                         |
|--------------|----------------------------|
| Wohnräume    | 62,21 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME</b> | <b>62,21 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon       | 9,80 m <sup>2</sup>        |
| Keller       | 3,32 m <sup>2</sup>        |



M 1:50



STAND: März 2022