EXPOSÉ



2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 13





Nikolaus Pacassi-Gasse 2-6 / Haus 2 / Top 13 2700 Wiener Neustadt

Nutzfläche 62,24 m²

Zimmer 2

Miete brutto € 693,78

(inkl. Betriebskosten und

Umsatzsteuer)

Eigenmittel € 10.196,67 Objekt Nr. 37340-013

Familienfreundliches Wohnen in zentraler Lage

ÜBERSICHT

Objektart Wohnung Erstbezug 01.04.2023 Rechtsform Miete Verfügbar ab 01.02.2026

Kategorie Wiedervermietung Geschoss 2. Obergeschoss

Befristung Unbefristet Aufzug jc

DETAILS

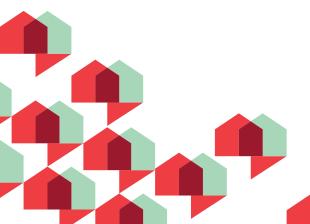
- · 2 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Badezimmer
- 1WC

- 1 Abstellraum
- 1 Balkon (9,93 m²)
- 1 Kellerabteil (3,33 m²)

AUSSTATTUNG WOHNUNG

- · Fußbodenheizung
- Parkettboden u. Keramikboden

Handtuchheizkörper



Seite I von 5 Generiert am 07.11.2025, 22:23 Uhr

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 13 https://www.egw.at/suche/682-2-zimmer-wohnung-mit-balkon-top-13

EXPOSÉ



AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

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

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: 39,40 kWh/m²a (Energieklasse b) – fGEE: 0,85 (Energieklasse aa)























Seite 2 von 5 Generiert am 07.11.2025, 22:23 Uhr

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 13 https://www.egw.at/suche/682-2-zimmer-wohnung-mit-balkon-top-13

EXPOSÉ





ANSPRECHPARTNERIN

Gabrijela Pantic

Immobilienvergabe

01/5451567-127

gabrijela.pantic@egw.at



Seite 3 von 5 Generiert am 07.11.2025, 22:23 Uhr

LEGENDE

Elektro:

Ausschalter (h=110cm ü. FB0K) 0 Ausschalter mit Kontrollicht (h=110cm ü. FBOK) \otimes Wechselschalter (h=110cm ü. FBOK) Kreuzschalter (h=110cm ü. FBOK) Klingeltaster (h=110cm ü. FBOK) Schukosteckdose 230V (h=40cm ü. FB0K) Leerrohr IP44 230V Sprossenheizkörper EH E-Herd Anschlußdose 400V (h=50cm) Τ Raumthermostat (h=150cm) Wandanbauleuchte Terrasse h=200cm H4 Wandauslass-Bad (h=200cm ü. FBOK mittig über Waschbecken) Wandauslass-Küche, Arbeitsbereich (h=145cm ü. FBOK)

Elektro-Verteiler-Wohnung(Unterputz, 2-reihig, VOK=180cm)

Anschlussdose Schwachstromtechnik (h=40cm)

Gegensprechstelle-Wohnung (h=150cm)

Rauchwarnmelder Wohnung

Multimediaverteiler-Wohnung (Unterputz, 2-reihig, VOK=180cm)

Elektro Kurzzeichen

Kurzzeichen Allgemein

RR

(LÜ)

Wandlüfter

Regenrohr

Lüftung Bad/WC Unterputz

Küche Aufputz

Übersicht Gebäude

| GS | Geschirrspüler (h=50cm ü. FB0K) |
|-----|---|
| KS | KühlGefrierschrank (h=7cm ü. FBOK) |
| AS | Arbeitssteckdose (h=110cm ü. FBOK) |
| DA | Dunstabzug (h=185cm ü. FBOK) |
| LE | Leerdose inkl. Schraubdeckel (h=40cm ü. FB0K) |
| SAT | Antennenanschlussdose für SAT-TV (h=40cm ü. FBOK) |
| KA | Kabel TV-Anschlussdose (h=40cm ü. FBOK) |
| Al | A1 Internet Anschlussdose (h=40cm ü. FBOK) |
| WM | Waschmaschine (h=50cm ü. FB0K) |
| | Steckdose beim Waschtisch (h=110cm ü. FBOK) |

Heizung:

 \otimes 4

UPV

MMV

H

 \boxtimes

⊗ RM

Heizkörper Handtuchheizkörper

Sanitär:

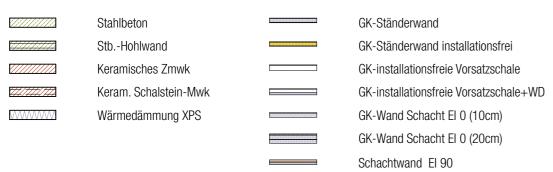
| | Wohnungsstation |
|------|-----------------|
| ->>- | Wasseranschluss |

Deckenauslass-Licht

Schutzerdung

Wasseranschluss Freiraum

Baustoffe:



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!

VERGABEPLAN

Bauvorhaben Luchspergergasse 2700 Wiener Neustadt



Nikolaus Pacassi Gasse 2

TOP 13 Baulos 3 2.0G ORIENTIERUNGSSKIZZE: LEGENDE: BAULOS 3 (F) FAHRRADBEREICH im EG KINDERSPIELPLATZ (KW) KINDERWAGENBEREICH im EG (M) MÜLLRAUM / MÜLLPLATZ im EG (W) WASCHKÜCHE im EG Ein -T) TRAFO ON 6 > KW BAULOS . F ON 4 ▶ (KW) BAULOS 2 ON 2 P (W) M 1:1000 0m 10m 20m 40m

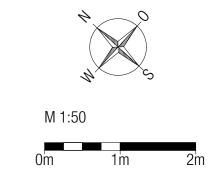


Nikolaus Pacassi Gasse 2 2.Obergeschoss Top 13

Wohnnutzfläche:62,11m² 9,80m² 3,33m² Balkon: Kellerabteil:

Bestandnehmernummer: 37340 013 01

Raumhöhe: 2,50m



STAND: März 2022

