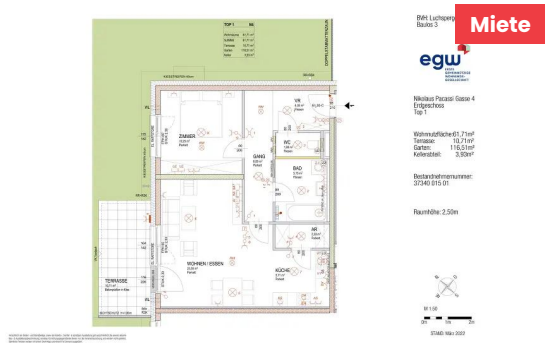


## 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten, Top 1



### Nikolaus Pacassi-Gasse 2-6 / Haus 4 / Top 1 2700 Wiener Neustadt

Nutzfläche	<b>61,72 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>2</b>
Miete brutto	<b>€ 774,95</b> (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)
Eigenmittel	<b>€ 13.566,11</b>
Objekt Nr.	<b>37340-015</b>

### Familienfreundliches Wohnen in zentraler Lage

#### ÜBERSICHT

Objektart	<b>Wohnung</b>	Erstbezug	<b>01.04.2023</b>
Rechtsform	<b>Miete</b>	Verfügbar ab	<b>01.08.2026</b>
Kategorie	<b>Wiedervermietung</b>	Geschoss	<b>Erdgeschoss</b>
Befristung	<b>Unbefristet</b>	Aufzug	<b>ja</b>

#### DETAILS

- 2 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Terrasse (10,89 m<sup>2</sup>)
- 1 Garten (113,53 m<sup>2</sup>)
- 1 Kellerabteil (3,93 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 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/m<sup>2</sup>a (Energieklasse b) – fGEE: 0,85 (Energieklasse aa)



# EXPOSÉ



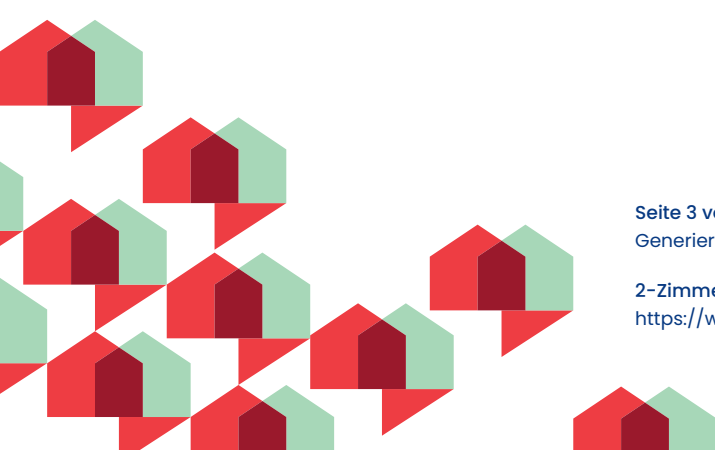
## ANSPRECHPARTNERIN

**Gabrijela Pantic**

Immobilienvergabe

01/5451567-127

[gabrijela.pantic@egw.at](mailto: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



## 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)













## 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

## Kurzzeichen Allgemein

<b>WL</b>	Wandlüfter
<b>RR</b>	Regenrohr
<b>LÜ</b>	Lüftung Bad/WC Unterputz 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 4






Baulos 3

EG

TOP 1

## ORIENTIERUNGSSKIZZE:

### LEGENDE:

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



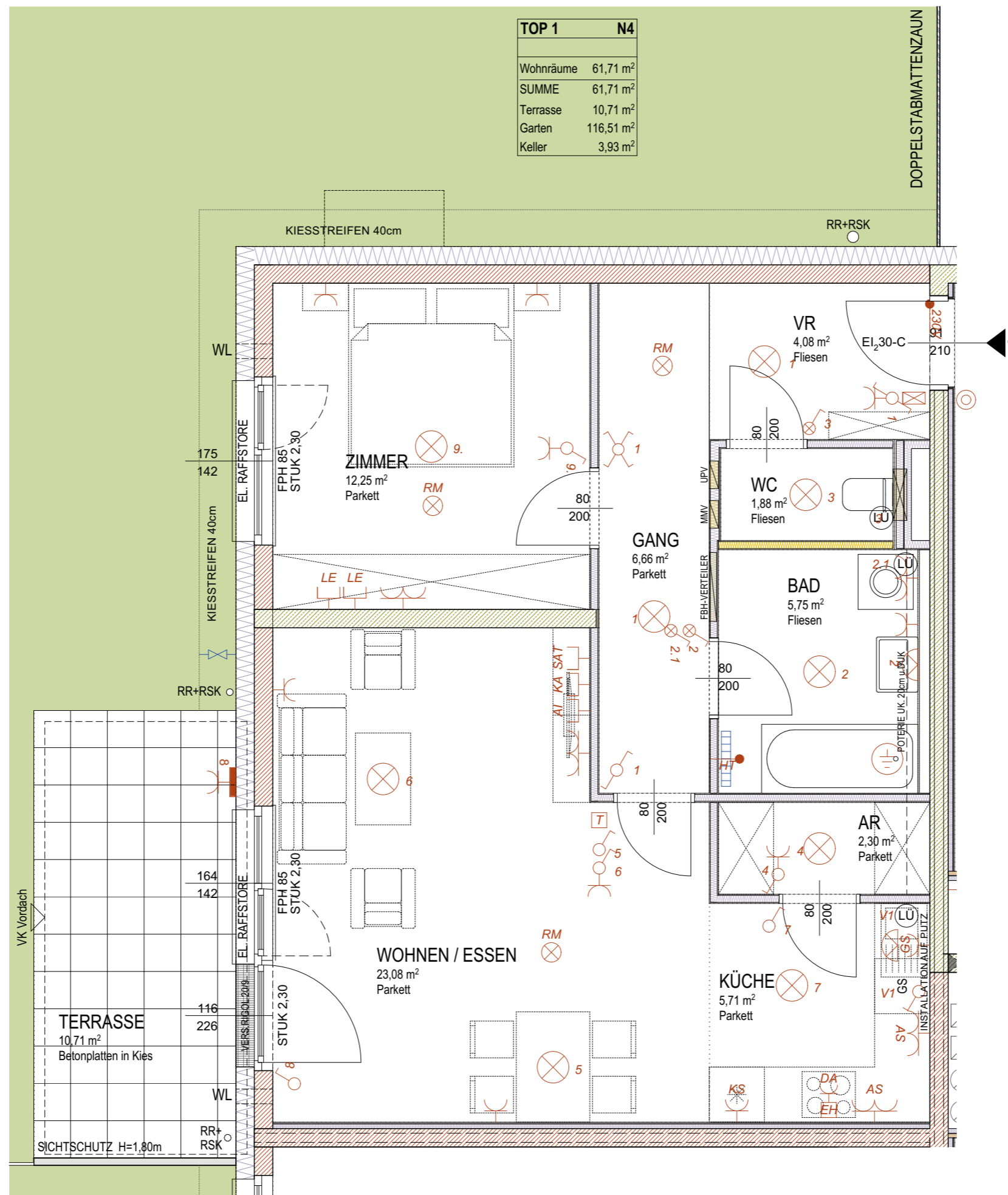


Nikolaus Pacassi Gasse 4  
Erdgeschoss  
Top 1

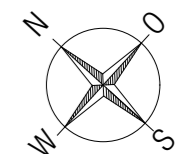
Wohnnutzfläche: 61,71 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 10,71 m<sup>2</sup>  
Garten: 116,51 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,93 m<sup>2</sup>

Bestandnehmernummer:  
37340 015 01

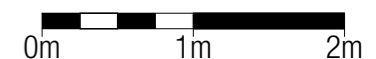
Raumhöhe: 2,50m



TOP 1	N4
Wohnräume	61,71 m <sup>2</sup>
SUMME	61,71 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,71 m <sup>2</sup>
Garten	116,51 m <sup>2</sup>
Keller	3,93 m <sup>2</sup>



M 1:50



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!