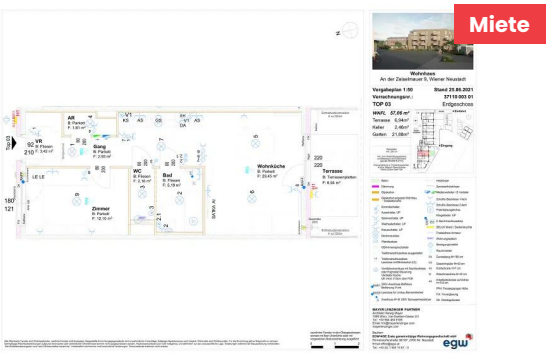
# EXPOSÉ

## 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten, Top 3




**An der Zeiselmauer 9 / Top 3**
**2700 Wiener Neustadt**

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | **57,06 m²** |
| Zimmer | **2 (getrennt begehbar)** |
| Miete brutto | **€ 689,42** (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) |
| Eigenmittel | **€ 4.021,41** |
| Objekt Nr. | **37110-003** |

### Wohnen an der Zeiselmauer

### ÜBERSICHT

| | | | |
|---|---|---|---|
| Objektart | **Wohnung** | Befristung | **Unbefristet** |
| Rechtsform | **Miete** | Erstbezug | **01.07.2022** |
| Finanzierung | **Gefördert** | Verfügbar ab | **01.12.2024** |
| Förderung | **FM 1993 NÖ** | Geschoss | **Erdgeschoss** |
| Kategorie | **Wiedervermietung** | Aufzug | **ja** |

### DETAILS

- 2 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Terrasse (6,94 m²)
- 1 Garten (21,88 m²)
- 1 Kellerabteil (2,46 m²)

### AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

- Aufzug
- Zentralheizung mit Fernwärme (EVN)
- Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Wohnungsstation
- Waschküche
- insgesamt 39 Tiefgaragenplätze + 19 Stellplätze im Freien
- Kinderspielplatz
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

# EXPOSÉ

## LAGE

Wiener Neustadt, zweitgrößte Stadt Niederösterreichs liegt ca. 50 Autominuten südlich von Wien im Industrieviertel.
Bekannt als die größte Schulstadt Niederösterreichs mit der ältesten Militärakademie der Welt bietet Wiener Neustadt alle Vorzüge einer Großstadt und trotzdem den Erholungswert des Landes. Auch bei Industrie im Handel und der Forschung hat sich Wiener Neustadt mit der Firma MedAustron oder dem TFZ einen Namen gemacht. Mit der größten Veranstaltungshalle ARENA NOVA und dem Business-Park CIVITAS NOVA ist Wiener Neustadt eine lebens- und liebenswerte Stadt mit hervorragender Infrastruktur die Jung und Alt begeistert.

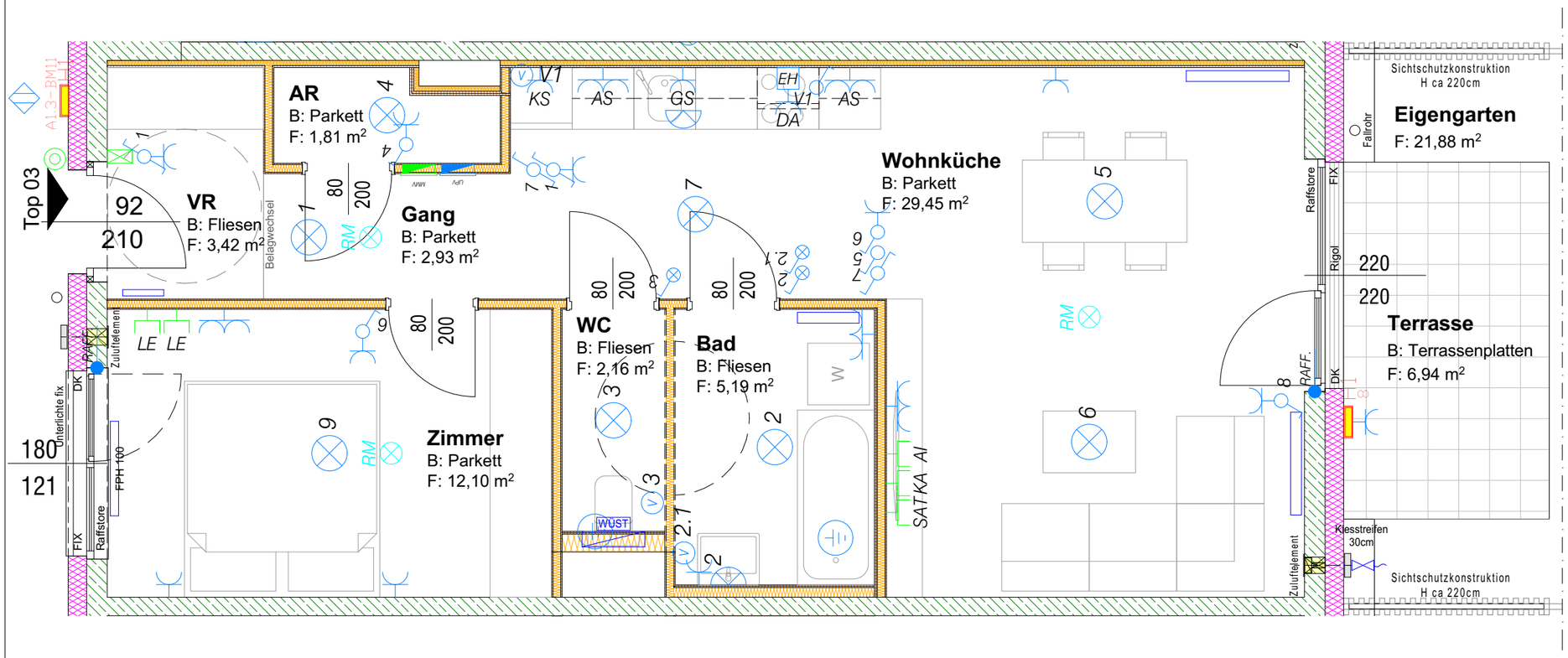
---

**Energieausweis:** HWB: 23,91 kWh/m²a (Energieklasse a) – fGEE: 0,79 (Energieklasse a) – Gültig bis: 27.04.2031

---

**ANSPRECHPARTNERIN**

**Brigitte Hiesleitner**
Immobilienvergabe
+43 1 545 15 67 - 125
brigitte.hiesleitner@egw.at



**Wohnhaus**
An der Zeiselmauer 9, Wiener Neustadt

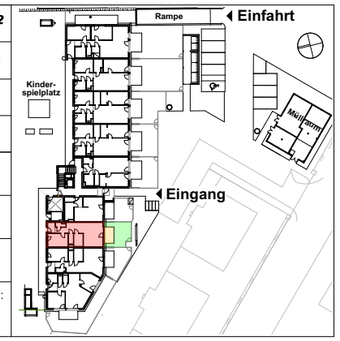
**Vergabeplan 1:50** **Stand 23.03.2021**
**Verrechnungsnr.:** **37110 003 01**
**TOP 03** Erdgeschoss

| | |
|---|---|
| ***WNFL*** | ***57,06 m²*** |
| Terrasse | 6,94m² |
| Keller | 2,46m² |
| Garten | 21,88m² |

Raumhöhe
min. 250 cm

min. 5cm Hinterlüftungsabstand
zw.Möbelstück und Außenwand
(gemäß ÖNORM B 8110)

Holzverstärkung in Trockenbauwänden:
-Küche: Bereich Oberschränke
180cm-220cm über FOK




- Beton
- Dämmung
- Gipskarton
- Gipskarton,anpassb.Wohnbau - Installationsfrei
- Kontrollschalter
- Ausschalter, UP
- Serienschalter, UP
- Wechselschalter, UP
- Kreuzschalter, UP
- Deckenauslass
- Wandauslass
- GSA-Innensprechstelle
- Telefonanschlussdose ausgestattet
- LE Telefonanschlussdose Leerdose mit Blinddeckel (LE)
- V Ventilatoranschluss mit Nachlaufrelais oder Hygrostat Steuerung Ventilator Küche: UK mind. 210cm über FOK
- RAFF. 230V-Anschluss Raffstore Bedienung: Funk
- BARR Leerdose für Umbau Barrierefreiheit
- Heizkörper
- Sprossenheizkörper
- UPV MMV Medienverteiler / E-Verteiler
- SchuKo-Steckdose 1-fach
- SchuKo-Steckdose 2-fach
- Potentialausgleichss.
- Klingeltaster, UP
- 400V EH E-Herd Anschlussdose
- SELUX Wand / Deckenleuchte
- Frostsichere Armatur
- WUST Wohnungsstation
- Bewegungsmelder
- Rauchmelder
- DA Dunstabzug H=185 cm
- GS Geschirrspüler H=50 cm
- KS Kühlschrank H=7 cm
- W Waschmaschine H=40 cm
- AS Arbeitssteckdose auf Achse H=110 cm
- FPH Fensterparapet Höhe
- FIX Fixverglasung
- DK Drehkippfenster

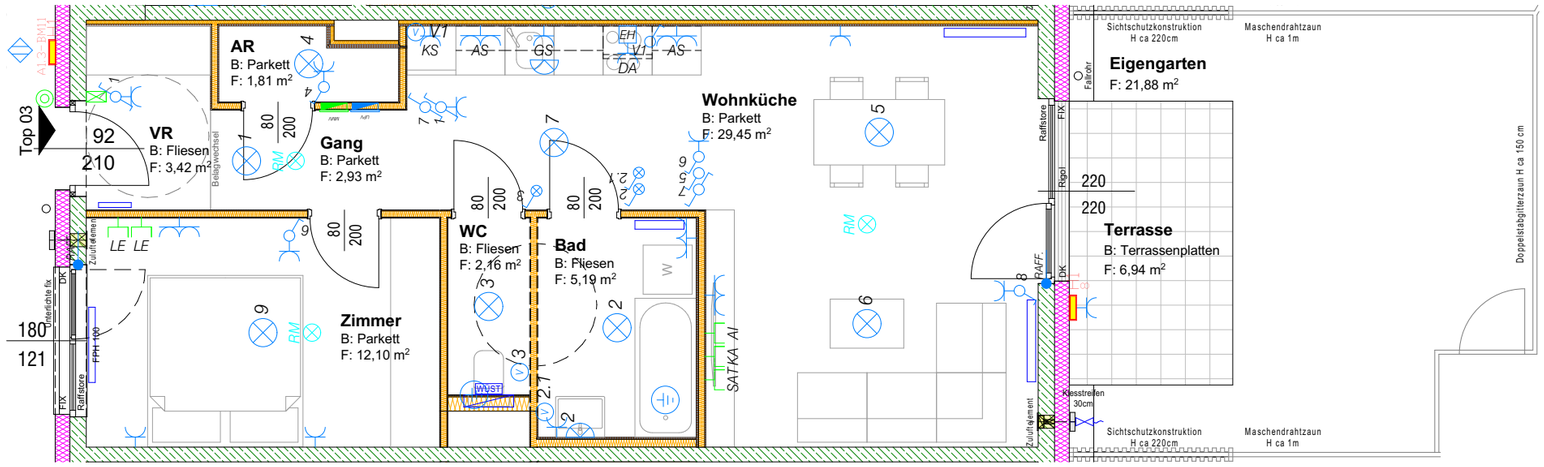
**MAYER LENZINGER PARTNER**
Architekt Herwig Mayer
1090 Wien, Van-Swieten-Gasse 2/3
Tel.: +43 664 464 9106
Email: hm@mayerlenzinger.com
mayerlenzinger.com

Bauherr:
**EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH**
Pernerstorferstraße 38/187, 2700 Wr. Neustadt
Email:office@egw.at
Tel.: +43 (0) 1 545 15 67 - 0

raumhohe Fenster in den Obergeschossen werden mit fixer Unterlichte oder mit vorgesetzter Absturzsicherung ausgeführt

0 1 2

Alle öffenbaren Fenster sind Drehkippfenster, restliche Fenster sind fixverglast. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge. Zulässige Bautoleranzen sind möglich. Planmaße sind Rohbaumaße. Für die Einrichtung gilt es Naturmaß zu nehmen. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund technischer oder behördlicher Erfordernisse können nicht ausgeschlossen werden. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Schachtwände anbohren nicht erlaubt.



# Wohnhaus

An der Zeiselmauer 9, Wiener Neustadt

**Vergabeplan 1:75** **Stand 23.03.2021**

**Verrechnungsnr.:** **37110 003 01**

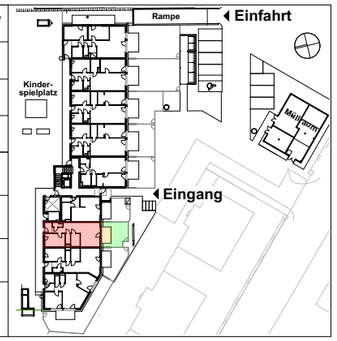
**TOP 03 BEIBLATT** Erdgeschoss

| | |
|---|---|
| ***WNFL*** | ***57,06 m²*** |
| Terrasse | 6,94m² |
| Keller | 2,46m² |
| Garten | 21,88m² |

Raumhöhe
min. 250 cm

min. 5cm Hinterlüftungsabstand
zw.Möbelstück und Außenwand
(gemäß ÖNORM B 8110)

Holzverstärkung in Trockenbauwänden:
-Küche: Bereich Oberschränke
180cm-220cm über FOK




- Beton
- Dämmung
- Gipskarton
- Gipskarton,anpassb.Wohnbau - Installationsfrei
- Kontrollschalter
- Ausschalter, UP
- Serienschalter, UP
- Wechselschalter, UP
- Kreuzschalter, UP
- Deckenauslass
- Wandauslass
- GSA-Innensprechstelle
- Telefonanschlussdose ausgestattet
- LE Telefonanschlussdose Leerdose mit Blinddeckel (LE)
- V Ventilatoranschluss mit Nachlaufrelais oder Hygrostat Steuerung Ventilator Küche: UK mind. 210cm über FOK
- RAFF. 230V-Anschluss Raffstore Bedienung: Funk
- BARR Leerdose für Umbau Barrierefreiheit
- Heizkörper
- Sprossenheizkörper
- UPV MMV Medienverteiler / E-Verteiler
- SchuKo-Steckdose 1-fach
- SchuKo-Steckdose 2-fach
- Potentialausgleichss.
- Klingeltaster, UP
- 400V EH E-Herd Anschlussdose
- SELUX Wand / Deckenleuchte
- Frostsichere Armatur
- WUST Wohnungsstation
- Bewegungsmelder
- Rauchmelder
- DA Dunstabzug H=185 cm
- GS Geschirrspüler H=50 cm
- KS Kühlschrank H=7 cm
- W Waschmaschine H=40 cm
- AS Arbeitssteckdose auf Achse H=110 cm
- FPH Fensterparapet Höhe
- FIX Fixverglasung
- DK Drehkippfenster

**MAYER LENZINGER PARTNER**
Architekt Herwig Mayer
1090 Wien, Van-Swieten-Gasse 2/3
Tel.: +43 664 464 9106
Email: hm@mayerlenzinger.com
mayerlenzinger.com

Bauherr:
**EGW-NOE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH**
Pernerstorferstraße 38/187, 2700 Wr. Neustadt
Email:office@egw.at
Tel.: +43 (0) 1 545 15 67 - 0

raumhohe Fenster in den Obergeschossen werden mit fixer Unterlichte oder mit vorgesetzter Absturzsicherung ausgeführt

0 1 2

Alle öffenbaren Fenster sind Drehkippfenster, restliche Fenster sind fixverglast. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge. Zulässige Bautoleranzen sind möglich. Planmaße sind Rohbaumaße. Für die Einrichtung gilt es Naturmaß zu nehmen. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund technischer oder behördlicher Erfordernisse können nicht ausgeschlossen werden. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Schachtwände anbohren nicht erlaubt.