

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Top 9



### Niklaus Pacassi-Gasse 1 / Top 9 2700 Wiener Neustadt

Nutzfläche	<b>78,88 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>3</b>
Miete brutto	<b>€ 976,07</b> (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer)
Eigenmittel	<b>€ 11.609,22</b>
Objekt Nr.	<b>37320-009</b>

### Wohnen in zentraler Lage

#### ÜBERSICHT

Objektart	<b>Wohnung</b>	Erstbezug	<b>01.01.2023</b>
Rechtsform	<b>Miete</b>	Verfügbar ab	<b>01.10.2024</b>
Kategorie	<b>Wiedervermietung</b>	Geschoss	<b>1. Obergeschoss</b>
Befristung	<b>Unbefristet</b>	Aufzug	<b>ja</b>

#### DETAILS

- 3 Zimmer inklusive Wohnküche
- 1 Vorraum
- 1 Badezimmer
- 1 WC
- 1 Abstellraum
- 1 Balkon (14,60 m<sup>2</sup>)
- 1 Kellerabteil (3,19 m<sup>2</sup>)

#### AUSSTATTUNG WOHNHAUSANLAGE

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

## LAGE

Die Luchspurgergasse 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/m<sup>2</sup>a (Energieklasse b) – fGEE: 0,85 (Energieklasse aa) – Gültig bis: 06.04.2032

---





**ANSPRECHPARTNERIN**

**Brigitte Hiesleitner**

Immobilienvergabe

+43 1 545 15 67 - 125

[brigitte.hiesleitner@egw.at](mailto:brigitte.hiesleitner@egw.at)

# LEGENDE

## Elektro:

	Ausschalter (h=105cm ü. FBOK)
	Ausschalter mit Kontrolllicht (h=105cm ü. FBOK)
	Wechselschalter (h=105cm ü. FBOK)
	Kreuzschalter (h=105cm ü. FBOK)
	Klingeltaster (h=105cm 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

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

## 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

WL	Wandlüfter
RR	Regenrohr
LÜ	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 1

Baulos 2

1.0G

TOP 9

## ORIENTIERUNGSSKIZZE:

### LEGENDE:

- (F) FAHRRADBEBEREICH im EG
- (KW) KINDERWAGENBEREICH im EG
- (M) MÜLLRAUM / MÜLLPLATZ im EG
- (W) WASCHKÜCHE im EG
- (T) TRAFU

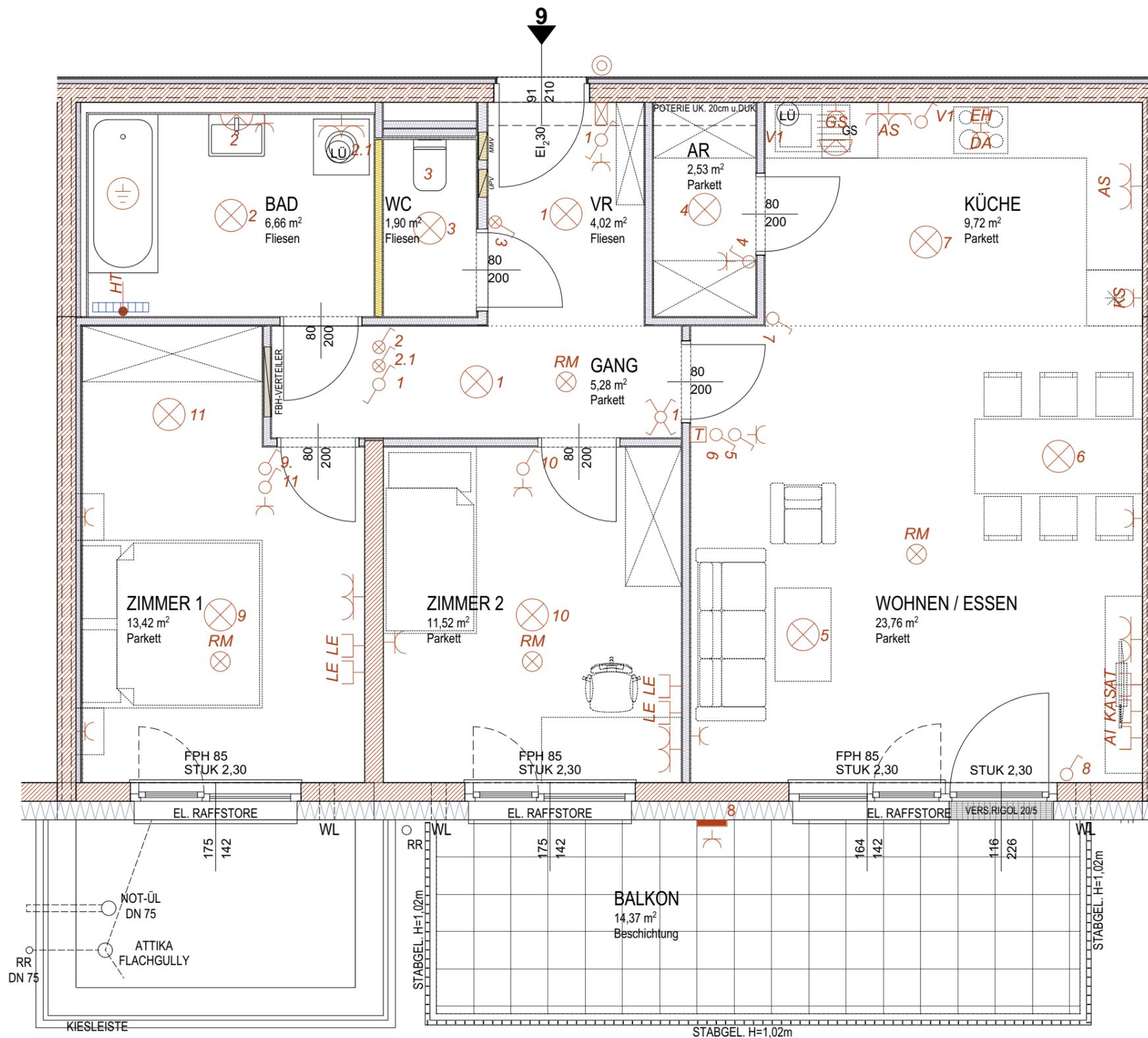


Nikolaus Pacassi Gasse 1  
1. Obergeschoss  
Top 9

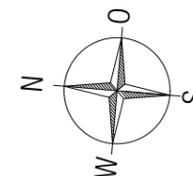
Wohnnutzfläche: 78,81 m<sup>2</sup>  
Balkon: 14,37 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,50 m<sup>2</sup>

Bestandnehmernummer:  
37320 009 01

Raumhöhe: 2,50m



TOP 9	N1
Wohnräume	78,81 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>78,81 m<sup>2</sup></b>
Balkon	14,37 m <sup>2</sup>
Keller	3,50 m <sup>2</sup>



M 1:50



STAND: März 2022