



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Ackergasse 12, A-2700 Wiener Neustadt

Familienglück im Grünen – nachhaltige Reihenhäuser am Kanal

## **Familienglück im Grünen – nachhaltige Reihenhäuser am Kanal**

Die frisch fertiggestellten Reihenhäuser in ökologischer Holzbauweise richten sich an Familien, die modernes Wohnen mit Natur verbinden möchten. Eingebettet in eine grüne Umgebung nahe dem Wiener Neustädter Kanal genießen Sie hier Ruhe, Weite und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Spazier- und Radwege, Wasserlandschaft und viel Grün schaffen ein Wohngefühl wie im Urlaub.

Auch verkehrstechnisch liegt das Ensemble ideal: Der Bahnhof Civitas Nova ist schnell erreichbar und sorgt für eine bequeme Anbindung in Richtung Wien und Wiener Neustadt. So wohnen Sie entspannt im Grünen und bleiben gleichzeitig bestens vernetzt.

Wohnkonzept mit viel Platz und klarer Funktion

Diese Häuser wurden von Beginn an auf Alltagstauglichkeit, Nachhaltigkeit und Komfort hin geplant. Auf zwei Ebenen verteilt sich eine großzügige Wohnfläche von rund 118 m<sup>2</sup> – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Homeoffice & Privatleben entspannt unter einem Dach vereinen möchten.

### Erdgeschoss

Ein offener, heller Wohn- und Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse. Der Garten schließt nahtlos an – ein privater Lieblingsplatz für Frühstück in der Sonne, Spielen im Grünen oder entspannte Abende draußen.

### Obergeschoss

Drei angenehm ruhige Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zwei moderne Bäder ergänzen den durchdachten Grundriss und sorgen für Komfort im Alltag.

### Außenflächen

Großzügige Eigengärten, Terrassen und ein Vorgarten schaffen Raum zum Durchatmen. Durch die Südost-Ausrichtung sind die Räume lichtdurchflutet, große Fensterflächen bringen Offenheit und Wärme ins Haus.

## **Das Wichtigste auf einen Blick**

- Erstbezug – sofort beziehbar
- 12 Reihenhäuser in nachhaltiger Holzrahmenbauweise
- ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Haus

- Vorgarten, Terrasse und großer Privatgarten
- 3 Zimmer + Wohnküche, 2 Bäder, viel Stauraum
- PKW-Stellplatz in der Miete inkludiert
- 19 Stellplätze im Gesamtprojekt
- hochwertige, moderne Ausstattung
- naturnahe Lage mit sehr guter Infrastruktur und Bahnanbindung

Ausstattung, die den Unterschied macht. Hier ist alles auf zeitgemäßes Wohnen ausgelegt: langlebig, komfortabel und stilvoll:

- elegante Parkettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in Bad und WC
- hochwertige Sanitärausstattung
- 3-fach-isolierte Fenster für optimale Energieeffizienz
- elektrischer Sonnenschutz
- Glasfaser-Internet (A1 & Magenta)
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Vorbereitung für Photovoltaik, Klimaanlage und Alarmanlage

### **Lage: Natur vor der Tür, Alltag ganz nah**

Die Umgebung verbindet Erholung und Alltag perfekt: Der Wiener Neustädter Kanal bietet Natur, Sport und Freizeit in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten, Nahversorger und weitere Einrichtungen sind rasch erreichbar. Die schnelle Öffi-Anbindung über Civitas Nova macht das Projekt auch für Pendler:innen besonders attraktiv.

Mietvertrag befristet für 6 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Je Haus wird 1 Parkplatz um EUR 38,00 dazu gemietet, ein weiterer ist möglich

Nebenkosten: 3 BMM Kautio

Strom, Heizung, Warmwasser werden nach Verbrauch verrechnet

© 2025, PROPERTY PHOTOS

© EHL Wohnen GmbH

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Nebenkosten:**

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.  
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 11.03.2034

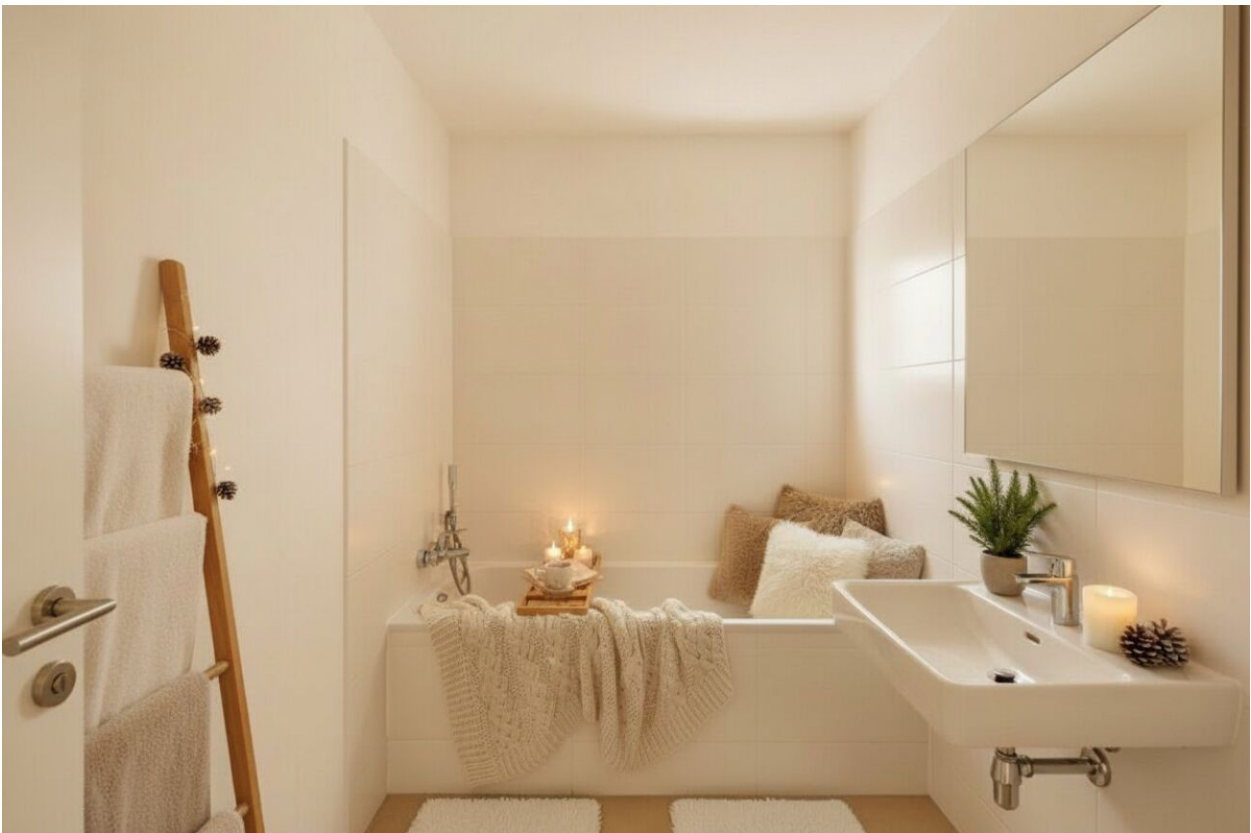
HWB:  29,6 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  0,66

## Fotos



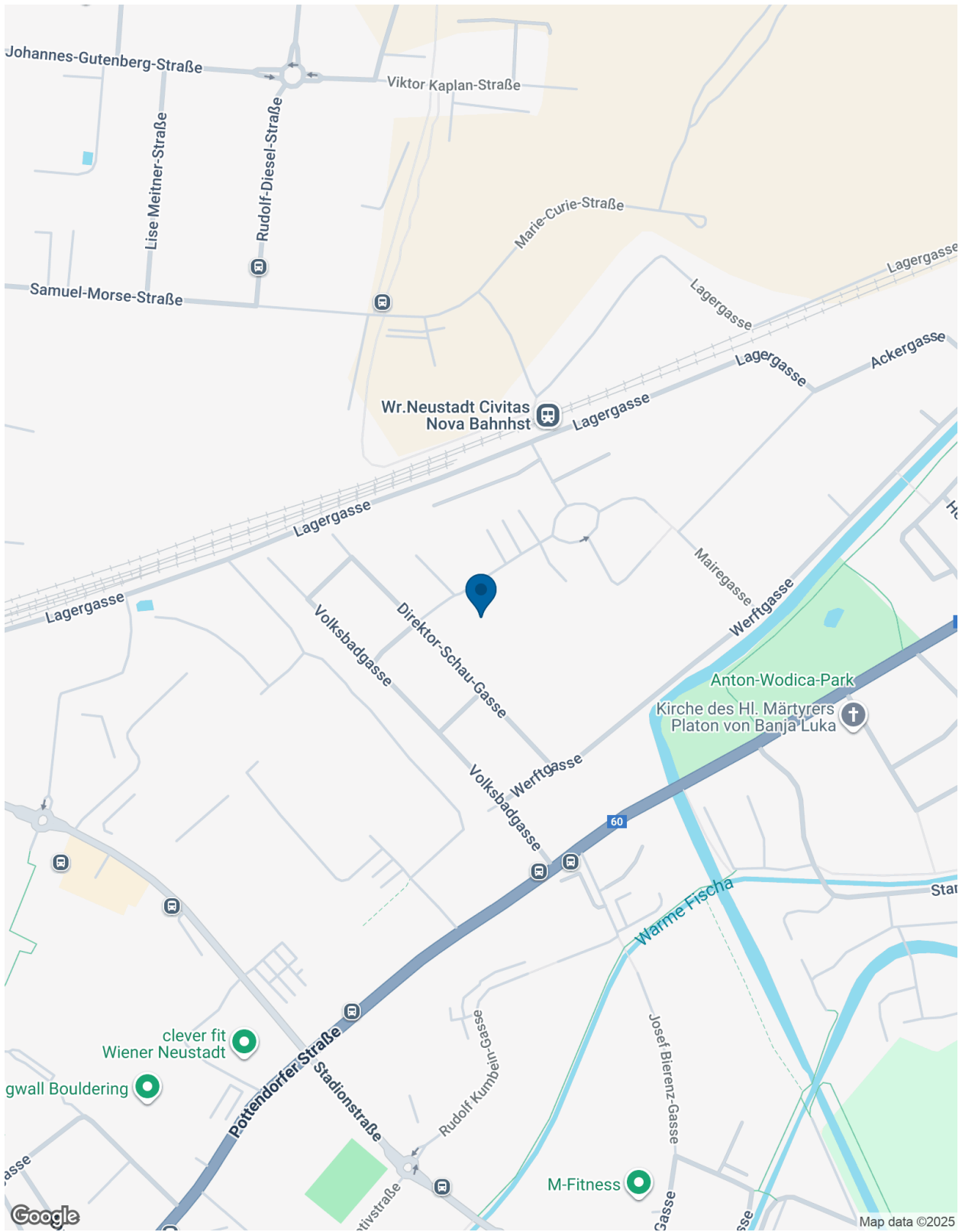








# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

