

**PROVISIOSFREI! Absolute Ruhelage, Doppelhaushälfte mit 121 m2 Wohnfläche und Garten zu verkaufen! Nähe Wiener Neustadt!**



**Objektnummer: 5381**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	458.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

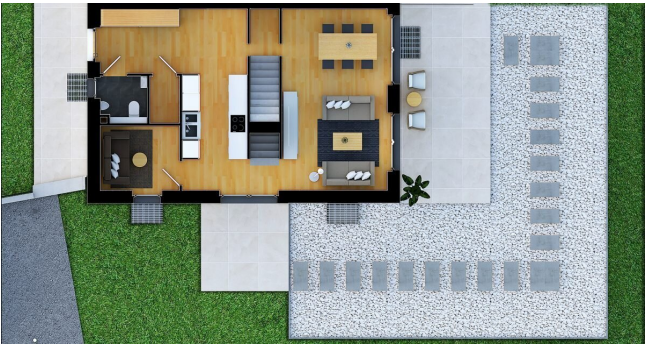


**Peter Bigus**



Symbolfoto







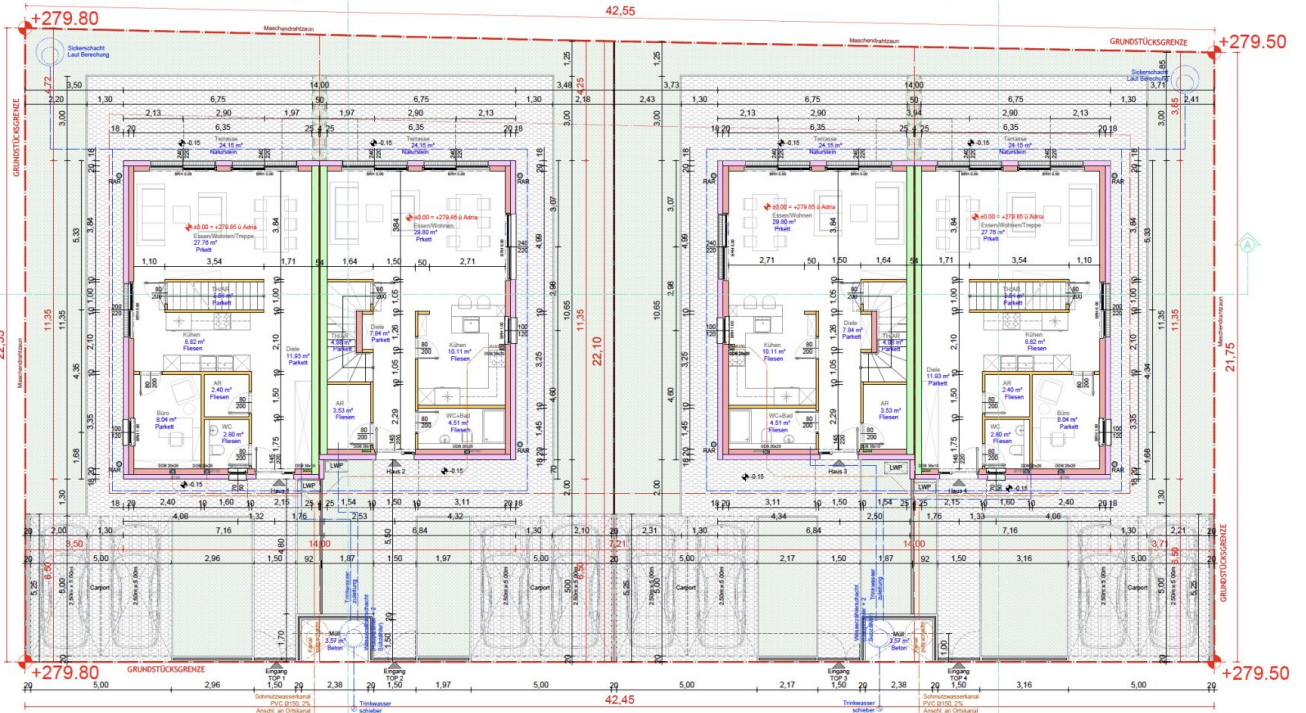








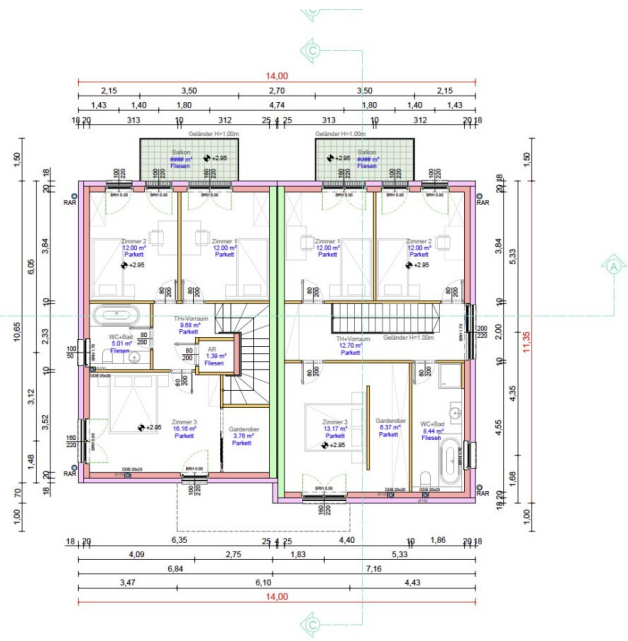
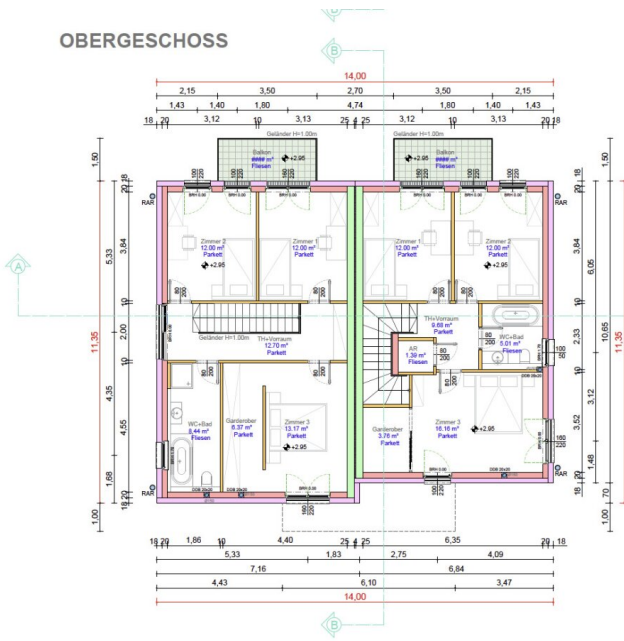
# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

**Absolute Ruhelage, Doppelhaushälfte mit Garten Nähe Wiener Neustadt, 4 km zum Bahnhof Wiener Neustadt! (Haus 2, Haus 3)**

+ PROVISIOSFREI!

+ Ziegelmassivbauweise

+ Eigengrund mit 2 Parkplätzen

+ Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe

+ Vorbereitung für Photovoltaikanlage

+ Belagsfertig inkl. Rasen und Zaun

+ 121,64 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 24,15 m<sup>2</sup> Terrasse, 5,25 m<sup>2</sup> Balkon, 98 m<sup>2</sup> Garten

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte mit Garten in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit zirka **98 m<sup>2</sup>** großen **Garten** in Katzelsdorf, in unmittelbarer Nähe zur Wiener Neustadt, in absolute Grünruhelage welches voraussichtlich im dritten Quartal 2025 fertiggestellt sein wird. Das Haus verfügt über **4 Zimmer** wobei sich die Wohnfläche auf **121,64 m<sup>2</sup>** auf zwei Geschosse beläuft. Das Haus wird belagsfertig mit Rasen und Gartenzaun übergeben und kann optional schlüsselfertig erworben werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 60,82 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger Eingangsbereich

- eine 39,91 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zur 24,15 m<sup>2</sup> Terrasse und 98 m<sup>2</sup> großen Garten

- ein Abstellraum

- ein Badezimmer mit Dusche und WC

Im 60,51 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein **19,91 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer mit Garderobe
- ein **12,00 m<sup>2</sup>** großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein weiteres **12,00 m<sup>2</sup>** Arbeits- oder Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie einem Fenster

Es sind **2 Autoabstellplätze** vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten **Vaillant Luftwärmepumpe** samt Warmwasserspeicher. Eine Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage und Klimaanlage ist vorhanden. Alle tragenden Innenwände werden in Massivbauweise ausgeführt. Nicht tragende Wände werden in Trockenbauweise errichtet.

Der genannte Kaufpreis von 458.000,- Euro versteht sich **belagsfertig**.

**PROVISIOSFREI!**

#### **Infrastruktur:**

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnhaussiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof Wiener Neustadt befindet sich in 4 km entfernt. Mit dem RailJet in **30 Minuten** bis **Wien Hauptbahnhof**. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte, sowie auch Schulen und Kindergärten sind im unmittelbarer Nähe in Wiener Neustadt verfügbar.

**Kaufpreis: 458.000,-**

Die Übergabe ist drittes Quartal 2025 geplant!

**SEIT 1. APRIL 2024:**

**Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechteintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung des Hauptwohnsitzes.**

## **Kontakt und Besichtigungstermine:**

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at)

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap