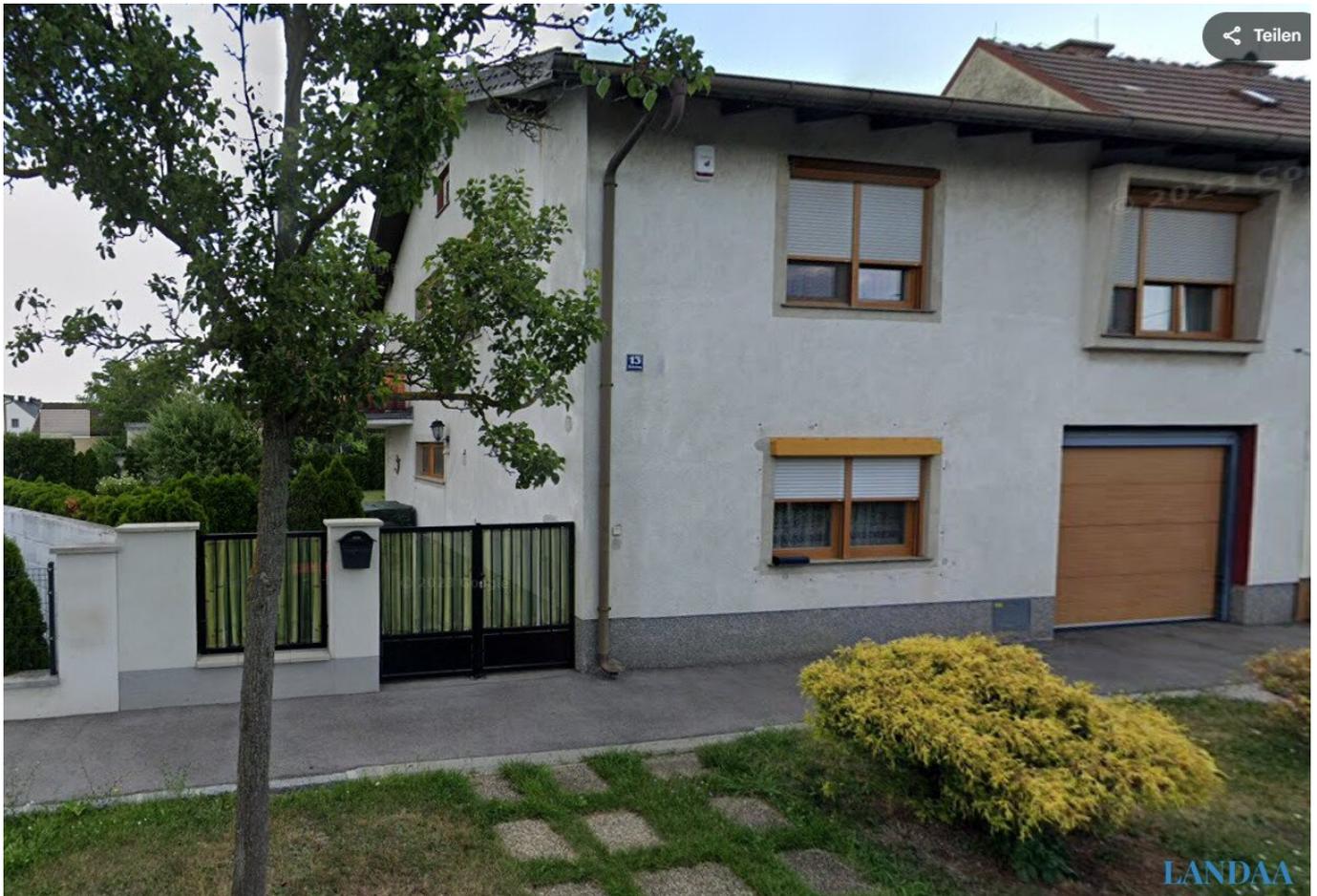


**+BAUTRÄGER AUFGEPASST+ Bestehendes Haus +  
bewilligtes Projekt für 2 zusätzliche Einfamilienhäuser!!**



**Objektnummer: 4936**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Wohnfläche:</b>	395,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	726,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Andrej Jokic

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

## Projektübersicht:

Dieses **einzigartige Projekt** erstreckt sich über zwei Grundstücke mit einer **Gesamtfläche von 749 m<sup>2</sup>** und kombiniert ein bestehendes Haus mit einem **bewilligten Neubauprojekt**. Das bestehende Haus (ca. 100 m<sup>2</sup> zzgl. Keller) bietet die Möglichkeit zur Vermietung oder zum Verkauf, während hinter dem Haus zwei Einfamilienhäuser (**ca. 135 m<sup>2</sup> und 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche**) gemäß bewilligtem Projekt errichtet werden können. Mit **4 Stellplätzen** ist dieses Projekt ideal für Bauträger oder Investoren, die Flexibilität und Wertsteigerung suchen.

## Details der Wohneinheiten

- **Bestandshaus:**

- Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup> zzgl. Keller
- Nutzung: Vermietung oder Verkauf möglich
- Zustand: Bewohnbar, vielseitig nutzbar

- **Neubauprojekt:**

- Anzahl: 2 Einfamilienhäuser
- Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup> und 156 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche Neubau: ca. 291 m<sup>2</sup>
- Status: Bewilligtes Bauprojekt

- Außenbereiche: Private Gärten für jedes Haus, Terrassen für Neubauten planbar
- Parkplätze: 4 Stellplätze (für Bestandshaus und Neubauten)

Das Bestandshaus eignet sich für sofortige Einnahmen durch Vermietung oder als Verkaufsobjekt, während die neuen Einfamilienhäuser modernen Wohnkomfort für Familien oder Paare bieten.

## Lage und Infrastruktur:

Die **Hubertusgasse 13** liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend im Norden von Wiener Neustadt, nur wenige Minuten vom vibrierenden Stadtzentrum entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten und gemütliche Restaurants sind in 5–10 Minuten zu Fuß oder per Auto erreichbar. Der nahegelegene Stadtpark lädt zu Spaziergängen ein, während die Arena Nova und Sportanlagen Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt bieten. Wiener Neustadt besticht durch seine exzellente Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Wiener Neustadt (ca. 2 km entfernt) bietet direkte Zugverbindungen nach Wien (ca. 30 Minuten), und die Autobahn A2 sowie die S4 ermöglichen schnelle Verbindungen in die Umgebung.

Die Stadt vereint urbanes Flair mit der Ruhe einer Vorstadt, was sie besonders für Familien, Pendler und Ruhesuchende attraktiv macht. Die Nähe zu kulturellen Highlights wie der Dom von Wiener Neustadt und dem Militärakademie-Park rundet das Angebot ab.

**Für genauere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Jokic jederzeit gerne unter 0660/444 2751 oder unter [andrej.jokic@landaa.at](mailto:andrej.jokic@landaa.at) zur Verfügung!**

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <2.000m

Polizei <1.000m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap