

**Ruhelage in einer der besten Wohngegenden Wiener  
Neustadts - Architektenvilla mit großem Garten, Sauna &  
Kamin**



**Objektnummer: 120888**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischabachgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	330,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	573,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	573,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	243,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Markus Raunig**

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A/12





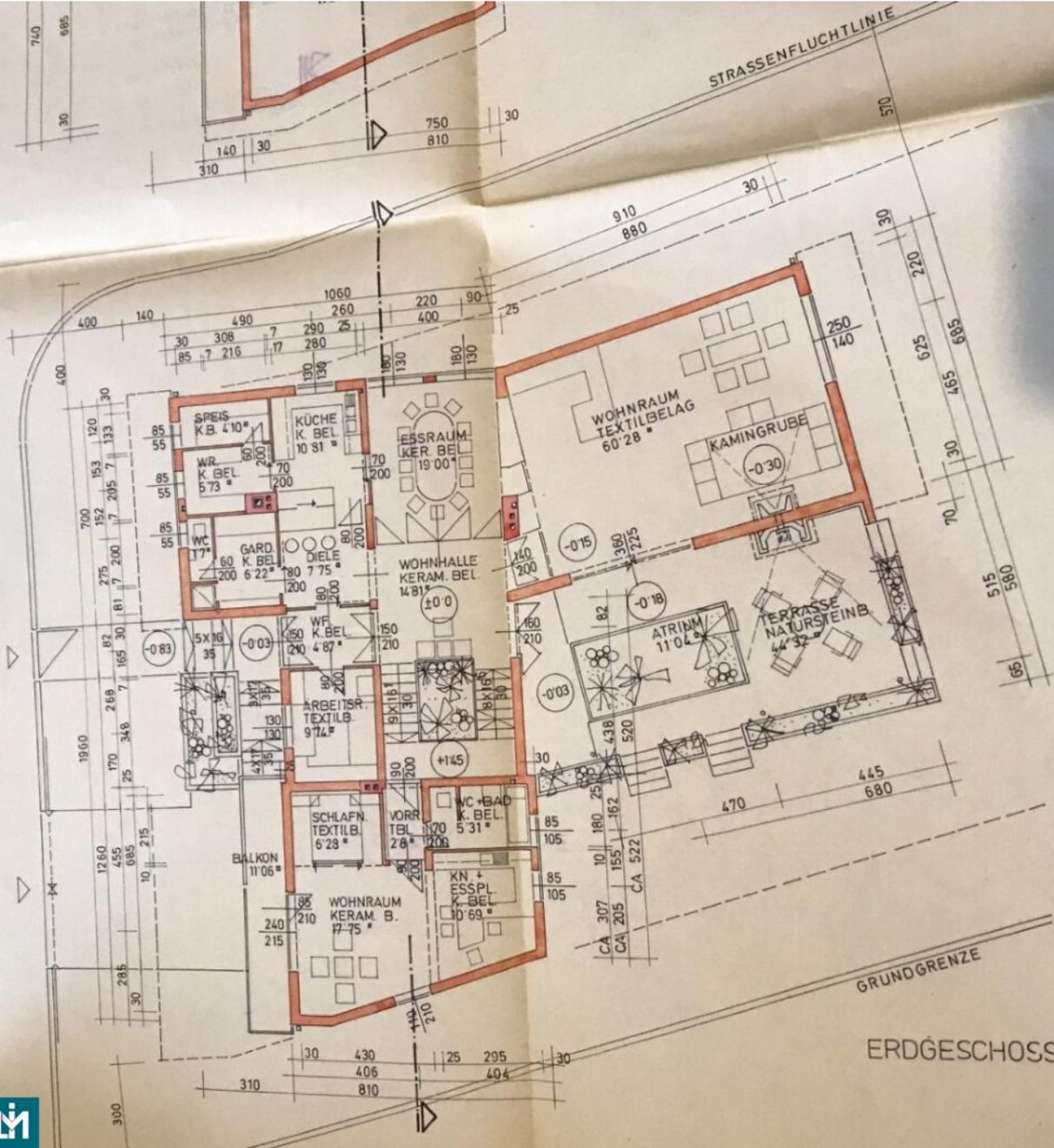








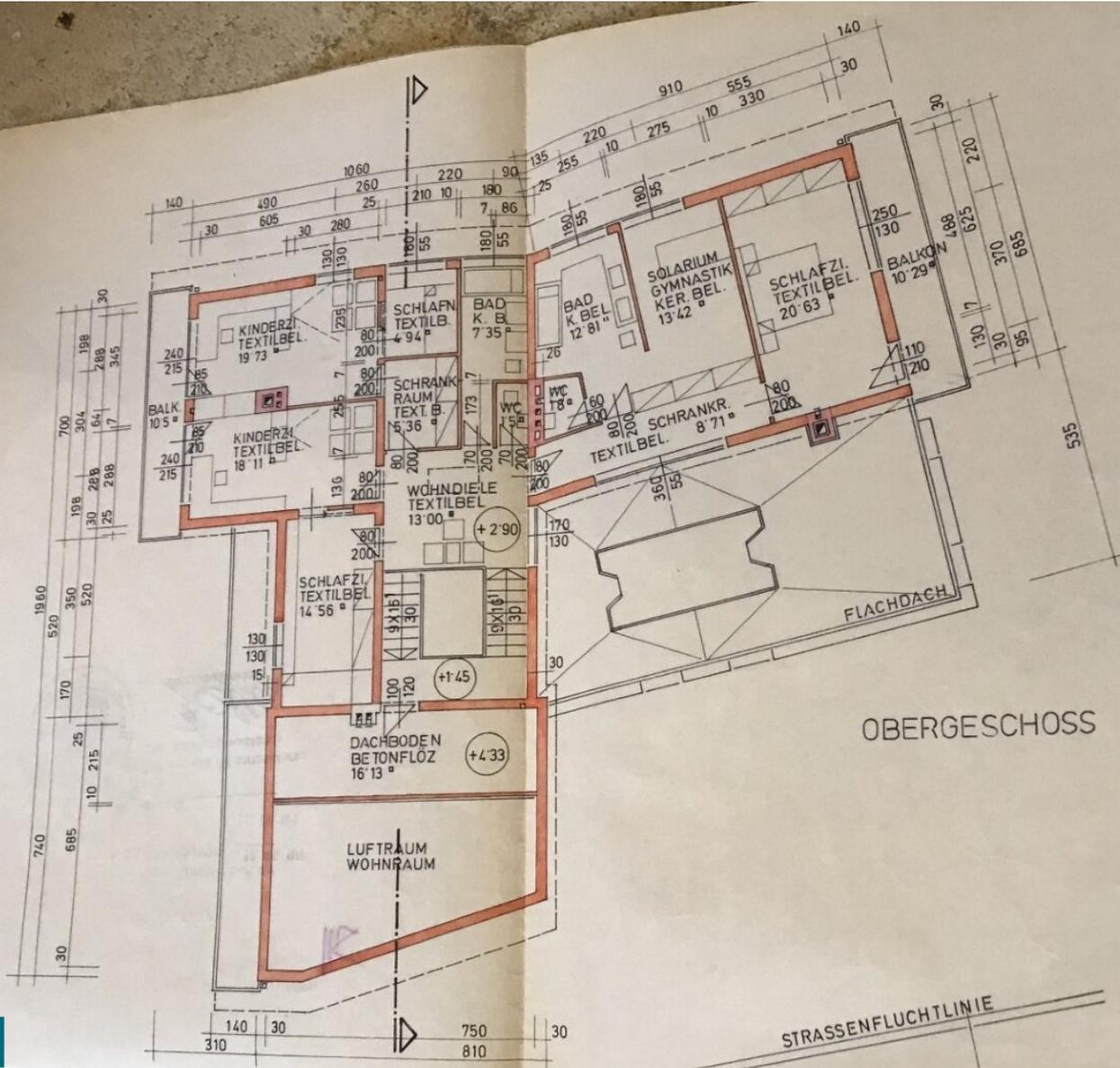
STRASSENFLUCHTLINIE



GRUNDGRENZE

ERDGESCHOSS

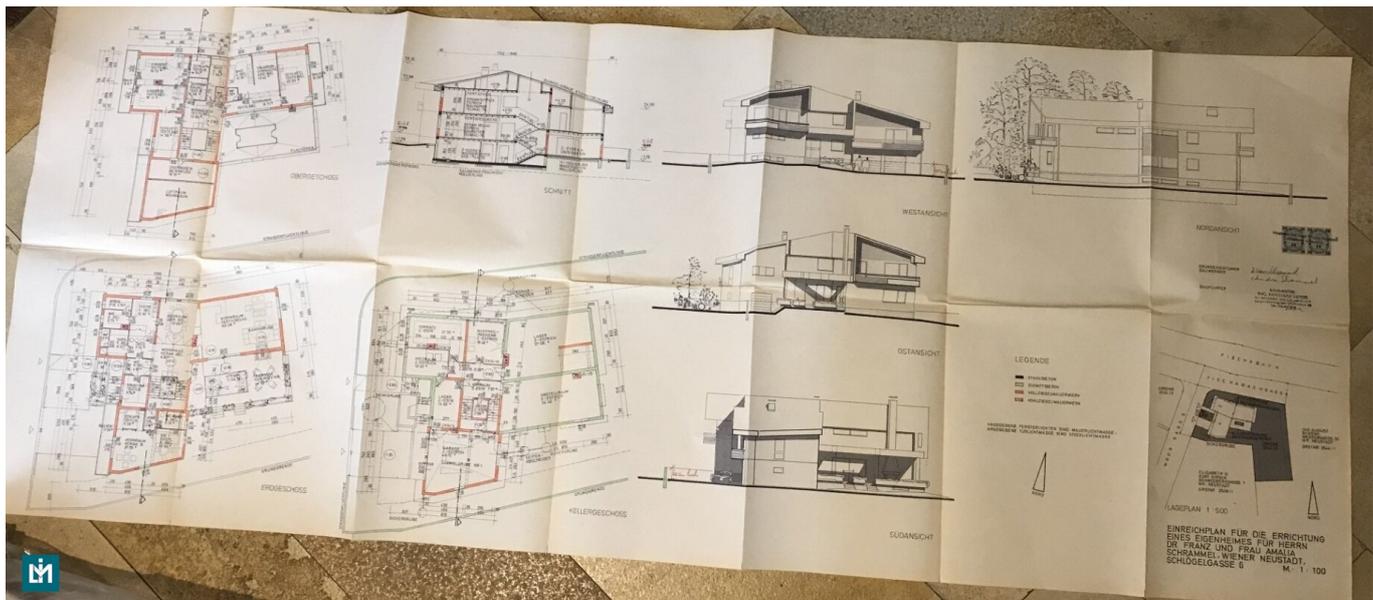




OBERGESCHOSS

STRAßENFLUCHTLINIE





## Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten Lagen von Wiener Neustadt – der **Fischabachgasse**, einer ruhigen Sackgasse nahe Zentrum und Bahnhof – gelangt dieses **großzügige Architektenhaus** mit wunderschönem Garten zum Verkauf. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus **urbaner Nähe und grüner Umgebung**, ideal für Familien oder Paare mit gehobenem Wohnanspruch.

### Highlights der Immobilie

- **Architektenhaus** mit durchdachter Raumplanung und hochwertiger Ausstattung
- **Großer, uneinsichtiger Garten** mit viel Platz zum Entspannen – Poolvorbereitung bereits vorhanden
- **Große Terrasse mit Außenkamin** – ideal für Sommerabende im Freien
- **Wassergeführte Fußbodenheizung**, wahlweise mit **Gas oder Holz** beheizbar
- **Kachelofen im Wohnbereich** sowie **offener Kamin mit Sitzbereich** für gemütliches Ambiente
- **Dreifachverglaste Fenster** mit **Rollläden** sorgen für Ruhe und Energieeffizienz
- **Speiseaufzug** – durchdachtes Detail für den Alltag
- **Sauna und uriges Stüberl im Keller** für Wellness und Geselligkeit
- **Wasserenthärtungsanlage** für hohe Wasserqualität
- **Garage mit zwei Stellplätzen**

### Großzügige Raumaufteilung auf drei Ebenen

Die Wohnfläche erstreckt sich über **drei Ebenen** – **Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss** – und bietet mit insgesamt **acht Zimmern** außergewöhnlich viel Platz und Spielraum für individuelle Gestaltung. Einige der Zimmer verfügen über **ein eigenes Bad**, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – etwa als **Gästezimmer, Homeoffice** oder separate **Kinder- oder Jugendbereiche**.

Das Herzstück des Hauses bildet der **große, offene Wohnbereich** mit **Kachelofen, offenem Kamin**, einem **repräsentativen Essbereich** sowie dem gemütlichen Wohnteil. Die

angrenzende, **separat gehaltene Küche** verfügt über eine **praktische Speis** und ist ideal für Familien oder Hobbyköche mit Anspruch an Funktionalität und Stauraum.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein **kleines Büro**, das ruhiges Arbeiten von zu Hause ermöglicht. Für Besucher oder Familienmitglieder steht eine **abgetrennte Wohneinheit** zur Verfügung – perfekt als **Gästebereich** oder für Mehrgenerationenwohnen.

## Lagebeschreibung

Die Fischabachgasse zählt zu den **gefragtesten Wohngegenden in Wiener Neustadt**: absolut ruhig in einer Sackgasse gelegen, gleichzeitig aber **zentral und hervorragend angebunden**. Das Stadtzentrum sowie der **Bahnhof** sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler und Stadtmenschen, die dennoch im Grünen wohnen möchten.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Natur und einer familiären Atmosphäre. Zahlreiche Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

**FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges*

*Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m  
Polizei <1.250m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap