

## **Saniertes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und Werkstatt auf 1.755 m<sup>2</sup> Grund**



Loft

**Objektnummer: 1751/73**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 460,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 640,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 10                          |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                           |
| <b>WC:</b>                           | 3                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Garten:</b>                       | 1.340,00 m²                 |
| <b>Keller:</b>                       | 12,80 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 60,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,81               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 890.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

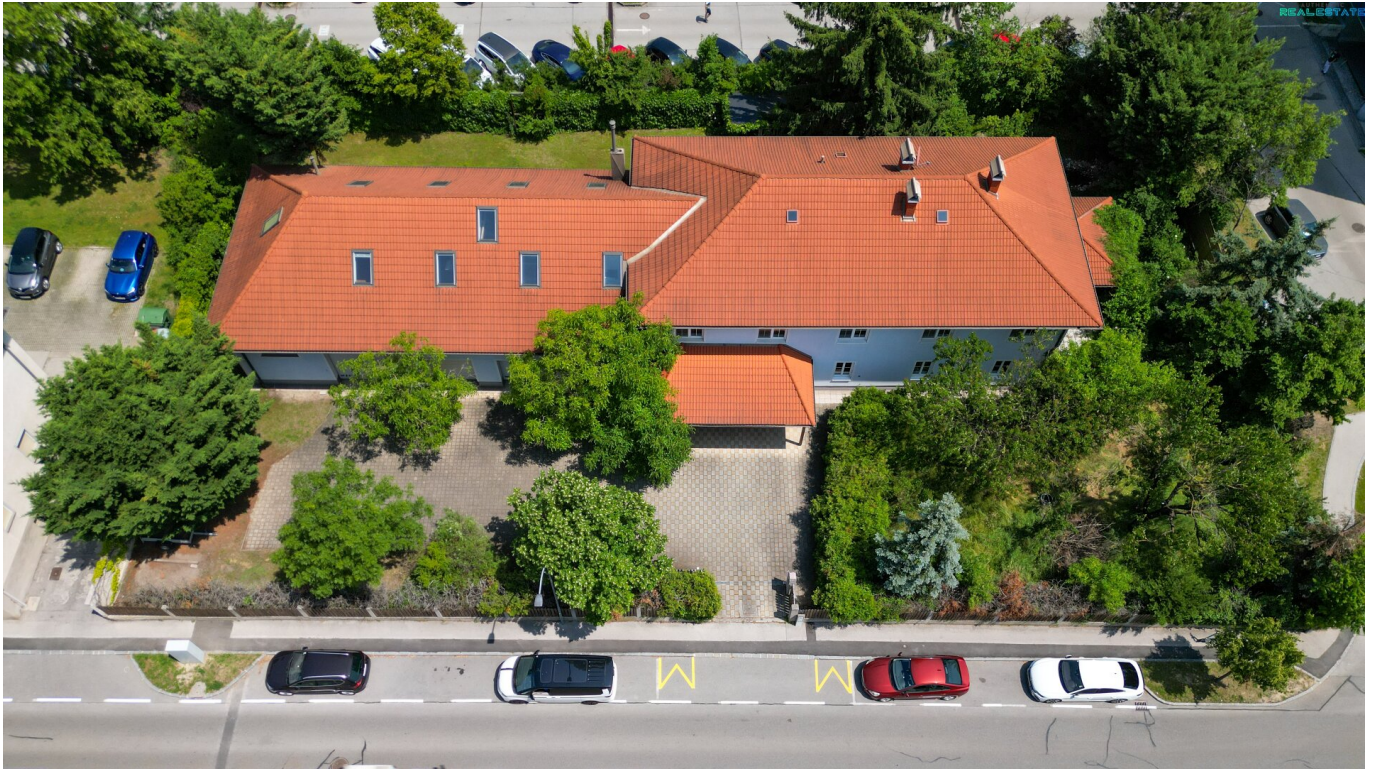
32.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

















AUTHEN7IC  
REALESTATE

**IMMO  
JOURNEY**  
powered by AUTHEN7IC Real Estate



**Andreas Putz**  
Immobilienexperte  
+43 664 3500 662  
andreas.putz@authentic-realestate.at  
www.authentic-realestate.at



Datenbasiert statt Bauchgefühl



Individuelle  
Kalkulation



Aktuelle  
Marktentwicklung

★★★★★  
**100%**  
kostenloses  
Suchprofil  
erstellen

Jetzt kostenlos  
Suchprofil erstellen!





AUTHEN7IC  
REALESTATE

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in Wiener Neustadt vereint modernes Wohnen mit viel Platz und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit. Auf einem weitläufigen Grundstück von 1.755 m<sup>2</sup> befinden sich drei getrennte Wohneinheiten mit insgesamt ca. 460 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die Einheiten verteilen sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie ein stilvolles Loft im Dachgeschoss. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Küche und ein Badezimmer – insgesamt also drei vollwertige Wohneinheiten.

Im Jahr 2024 wurde das gesamte Haus umfassend saniert. Neben Kachelöfen und einer bestehenden Ölheizung sorgt auch eine moderne Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Objekt an die vor dem Haus gelegte Fernwärmeleitung anzuschließen.

Neben der Wohnfläche bietet die Immobilie rund 185 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche in Form von Garagen und einer großen Werkstatt – letztere ist sogar mit einer eigenen Mulde ausgestattet. Der großzügige Garten mit gepflegten Grünflächen und einem natürlichen Biotop lädt zum Entspannen ein und macht das Haus besonders familienfreundlich.

Die Lage ist sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

### Highlights auf einen Blick:

- Drei getrennte Wohneinheiten (EG, OG, DG-Loft) – ideal für Familien oder Vermietung
- Gesamtwohnfläche ca. 460 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück mit 1.755 m<sup>2</sup>
- Zehn Zimmer – viel Platz für Wohnen, Arbeiten oder Hobby
- Große Werkstatt mit Mulde und zusätzlichen Lagermöglichkeiten (ca. 185 m<sup>2</sup>)
- Mehrere Garagen – ideal für Fahrzeuge, Anhänger oder als Stauraum
- Beheizung durch Kachelofen, Öl und Fußbodenheizung, Fernwärmeanschluss vorbereitet
- Biotop und großer Garten – ideal für Naturfreunde und Familien
- Umfassend saniert im Jahr 2024 – sofort bezugsbereit und moderner Standard
- Sehr gute Lage in Wiener Neustadt – alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Wohnqualität, Nutzfläche und Lage – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Selbstnutzung mit Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap