

**EIN HAUS MIT SEELE, HERZ UND PLATZ FÜR IHRE  
TRÄUME.- rund 530 m² Gesamtraum zur freien Entfaltung**



**Objektnummer: 7939/2300161891**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	310,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	310,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	230,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf











**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



---

  
Website

  




---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Ein Stadthaus, das Ihre Geschichten erzählen will - rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Ankommen, Verweilen und Verwirklichen!**

**Kommen Sie und gehen Sie eine kleine Rude durchs Haus: <https://my.realonaut.com/player/j67yz/de> (360° Besichtigung)**

Dieses große Stadthaus wurde 1997 mit viel Herz und besonderem Flair im Landhausstil fertig gestellt und bietet Ihnen mit rund **300m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 230m<sup>2</sup> Keller und einer Doppelgarage** viel Platz zur persönlichen Entfaltung .

Das Haus besticht durch seinen besonderem Charme, hat **helle Räume mit großen Fenstern** und einen unglaublich **großen Wohnraum mit Kamin** und nach oben hin offenen Blick auf die Galerie, sowie der Fußbodenheizung im Erdgeschoss und teilweise im Keller. 2014 fand eine große Sanierung statt. Hier wurden die **Fenster getauscht (3fach Thermoverglasung), die Wasserrohre getauscht, die Fassade inkl. Vollwärmeschutz erneuert...** Der **HWB mit 70 und Klasse C** ist sehr gut. Es werden laufend alle elektrischen Leitungen, sowie die Installationen überprüft und das Haus pfleglich behandelt und gehalten. Das Haus ist komplett alarmgesichert. Dennoch benötigt das Haus etwas **neuen Glanz** wie die Erneuerung von Böden, Türstöcke, ein Anstrich und die Gestaltung nach Ihren eigenen Wünschen .

**Hier ein Überblick der Räumlichkeiten!**

### **Erdgeschoss**

- Großer Eingangsbereich - ca. 25m<sup>2</sup> - empfangen Sie hier Ihre Familie und Gäste
- Offener Wohnraum - ca. 95m<sup>2</sup> - hier befindet sich der offene Kamin, der als natürlicher Raumteiler fungiert; Sie erreichen von hier aus beide Terrassen;
- Küche - ca. 11m<sup>2</sup> - mit verbauter Einbauküche und neuer Arbeitsplatte
- Esszimmer - ca. 15m<sup>2</sup> (ehemalige Diele) - für gemütliche Stunden mit der Familie
- Kleines Badezimmer - rund 7m<sup>2</sup> - mit Dusche, Fenster und Waschbecken

- Zimmer 1 - ca. 14m<sup>2</sup> - ideal für Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer....
- Zimmer 2 - ca. 13m<sup>2</sup> - ideal für Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer....
- Zimmer 3 - ca. 21m<sup>2</sup> - ideal für Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer....die drei Zimmer könnten bei Bedarf miteinander verbunden werden
- Abstellraum - ca. 6m<sup>2</sup> - ideal als Speis und Lagerraum
- WC - ca. 1,8m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

- Schlafzimmer - ca. 25m<sup>2</sup>
- Begehbarer Schrankraum - ca. 19m<sup>2</sup> - Teil der Galerie wurde geschlossen
- Zimmer 1 - ca. 17m<sup>2</sup> - ideal für Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer....
- Zimmer 2 - Teil der Galerie wurde geschlossen - ideal als Wäscheraum
- Großes Badezimmer - ca. 10m<sup>2</sup> - mit Badewanne, Waschbecken und Fenster
- zwei Dachbodenräume - ideal als Schrankraum im Schlafzimmer

Das Haus ist unterkellert, fast gänzlich ausgebaut. So befindet sich zum Teil Fussbodenheizung im Keller, die Räume sind gefliest oder mit Laminat ausgestattet und können vielfältig genutzt werden. Der Keller ist vom Wohnraum und vom Aussenbereich zugänglich.

## **Aufteilung der Kellerräume**

- Waschküche - ca. 20m<sup>2</sup> - gefliest und ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner, Sauna
- großes Stüberl - ca. 47m<sup>2</sup> - Platz für Treffen mit Freunden und Familie, Kinoraum, Wellnessbereich zur Sauna, ....
- großer Raum - ca. 54m<sup>2</sup> - ist bereits mittig mit Zwischenwand geteilt - ideal als Spielzimmer für Kinder. großer Arbeitsbereich, Kinoraum, ....
- Technik- und Lagerraum - ca. 45m<sup>2</sup> - hier befindet sich die Gaszentralheizung und Platz als Lagerraum
- Lagerraum - ca. 10m<sup>2</sup> - hier befindet sich aktuell der Holzraum für das Kaminholz

## **Wie Sie sehen bietet Ihnen dieses Haus enormes Potenzial zur persönlichen Entfaltung und Gestaltung Ihrer Wünsche!**

Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf einer der zwei einladenden Terrassen, die ideal für entspannte Nachmittage im Freien oder gesellige Grillabende mit Freunden und Familie sind. Der Garten ist so gestaltet, dass die Terrassenbereiche fast gänzlich uneinsichtig sind. Sie finden noch ausreichend Platz für einen Pool, Hochbeete und Grünpflanzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ein Bus bringt Sie schnell und unkompliziert durch die Stadt. Zudem befinden sich in der Nähe alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Supermarkt oder Bäckerei – alles liegt in Reichweite und macht das Leben hier besonders angenehm. Ein Einkaufszentrum rundet das Angebot ab und bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Zum Bahnhof gehen Sie rund 10 Minuten. So erreichen Sie ZB Wien Meidling in ca. 25 Minuten öffentlich.

**Dieses Einfamilienhaus in Wiener Neustadt ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern! Ich freue mich über Ihren Anruf oder Ihr eMail!**

Beim Hauptbild der Aussenansicht handelt es sich um ein Symbolfoto!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap