

Top-Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse mit Grünblick und Ausbaupotential



Vorgarten mit Altbaumbestand

Objektnummer: 6451/166

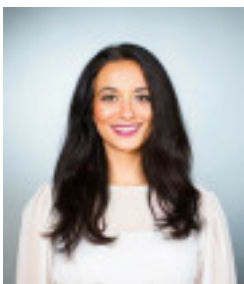
Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	65,90 m ²
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita ENGEL

WV Immobilien GmbH

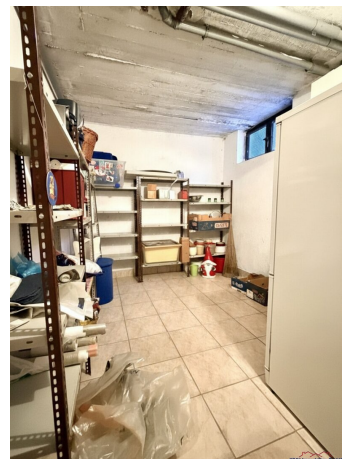


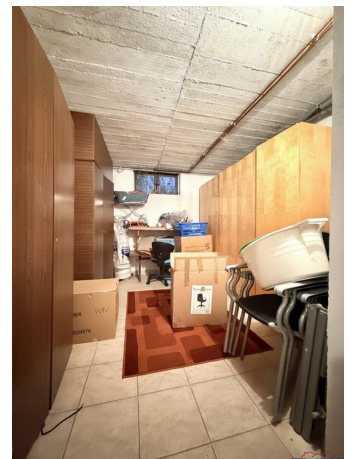






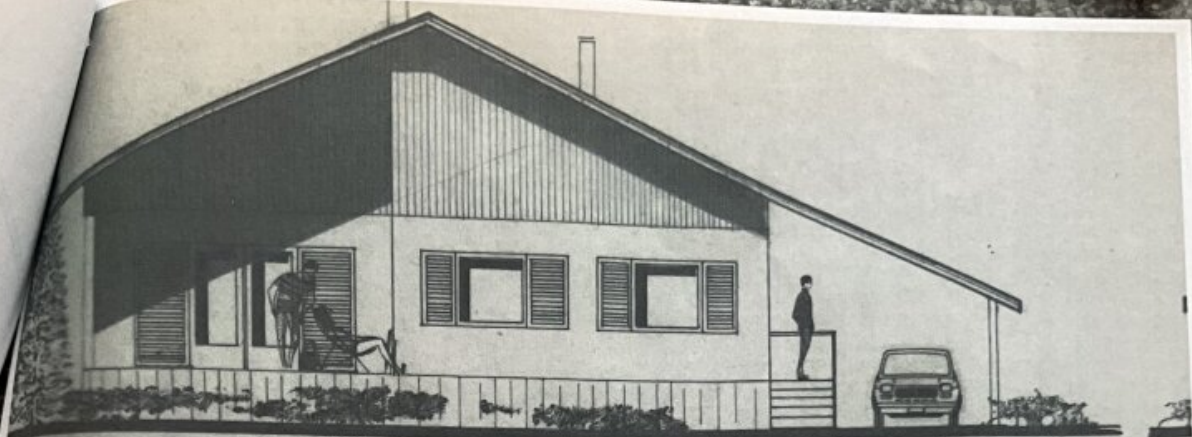




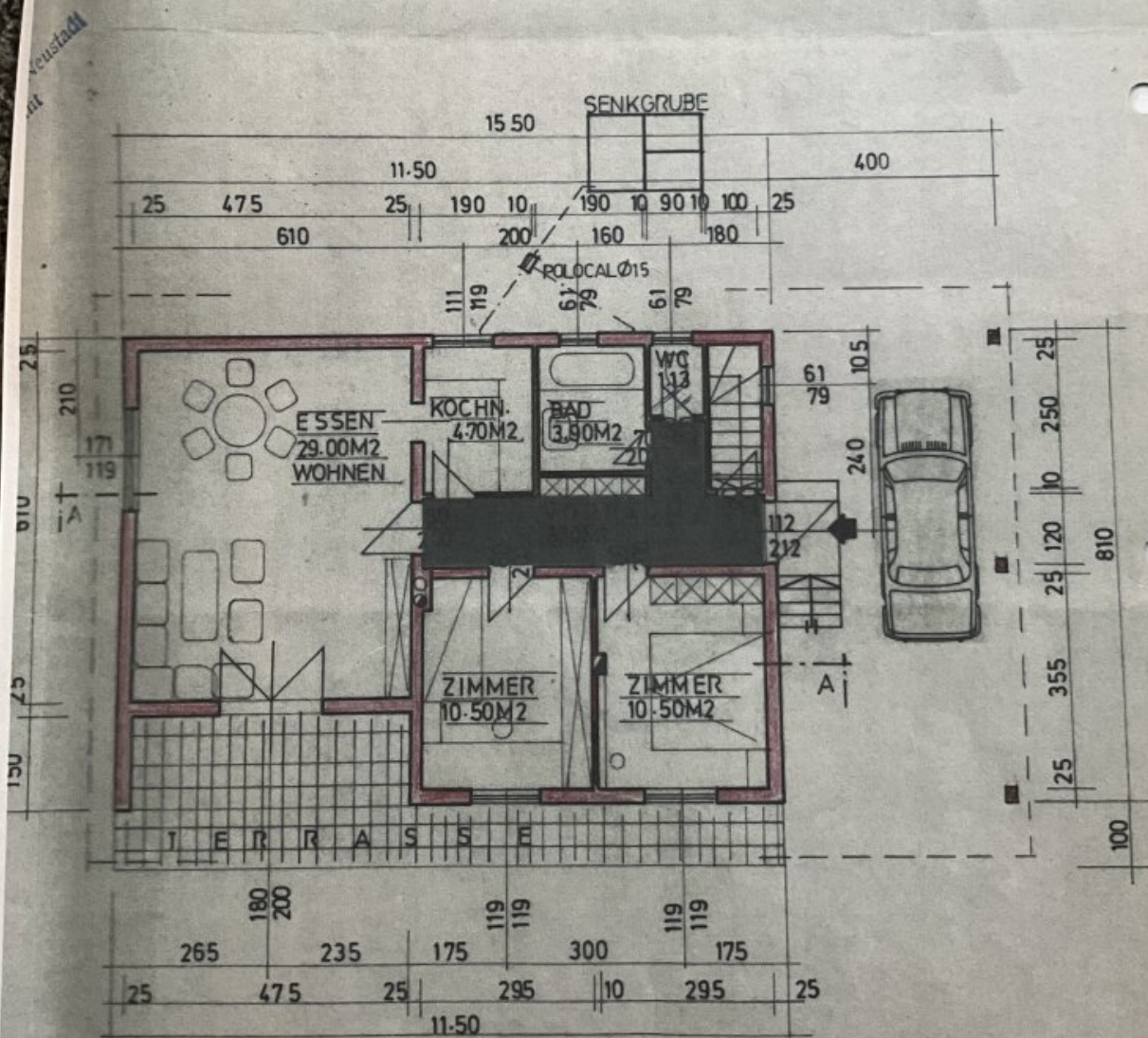




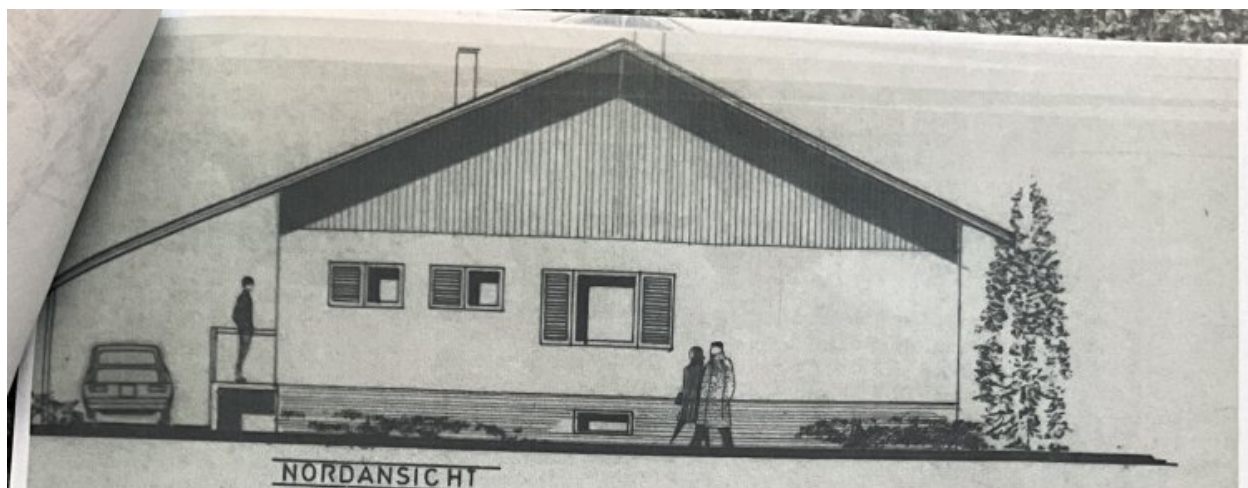




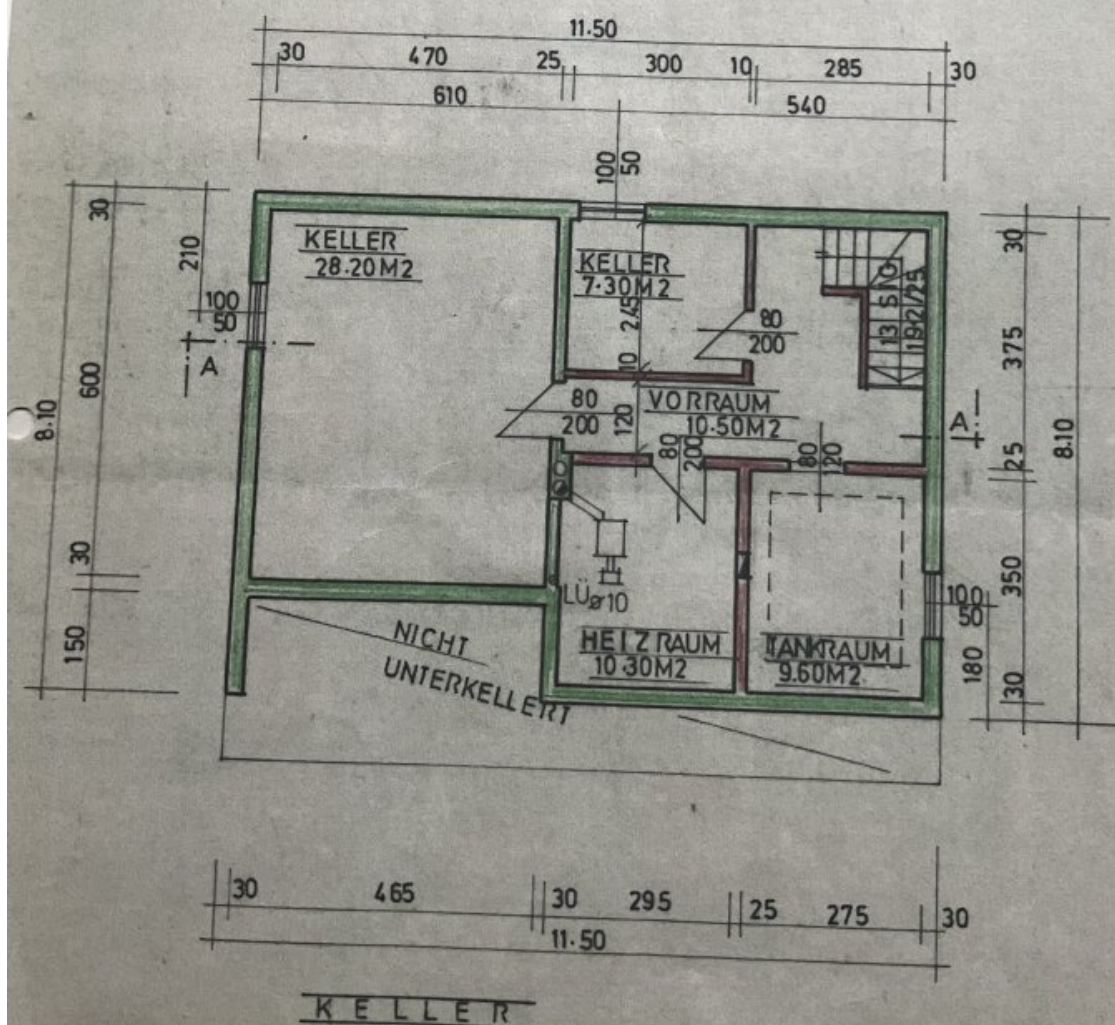
SÜDANSICHT



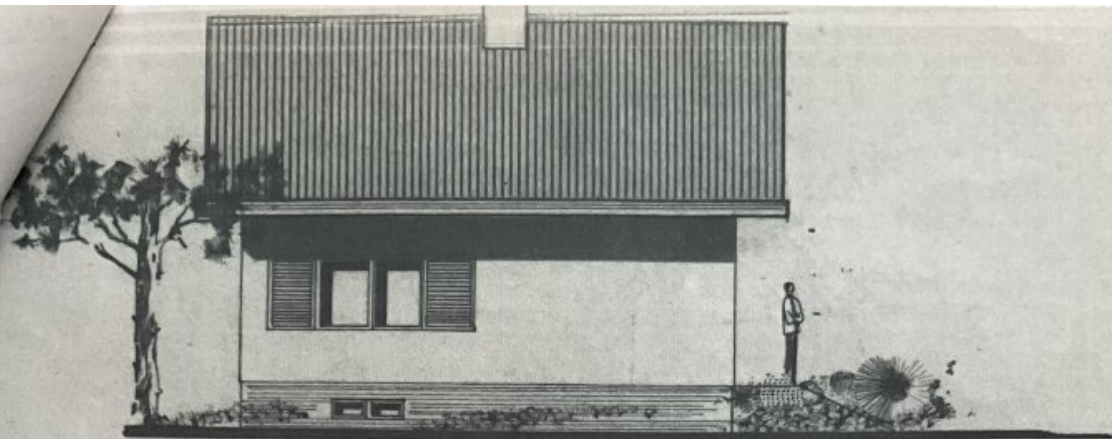
GRUNDRISS - E.G.



NORDANSICHT

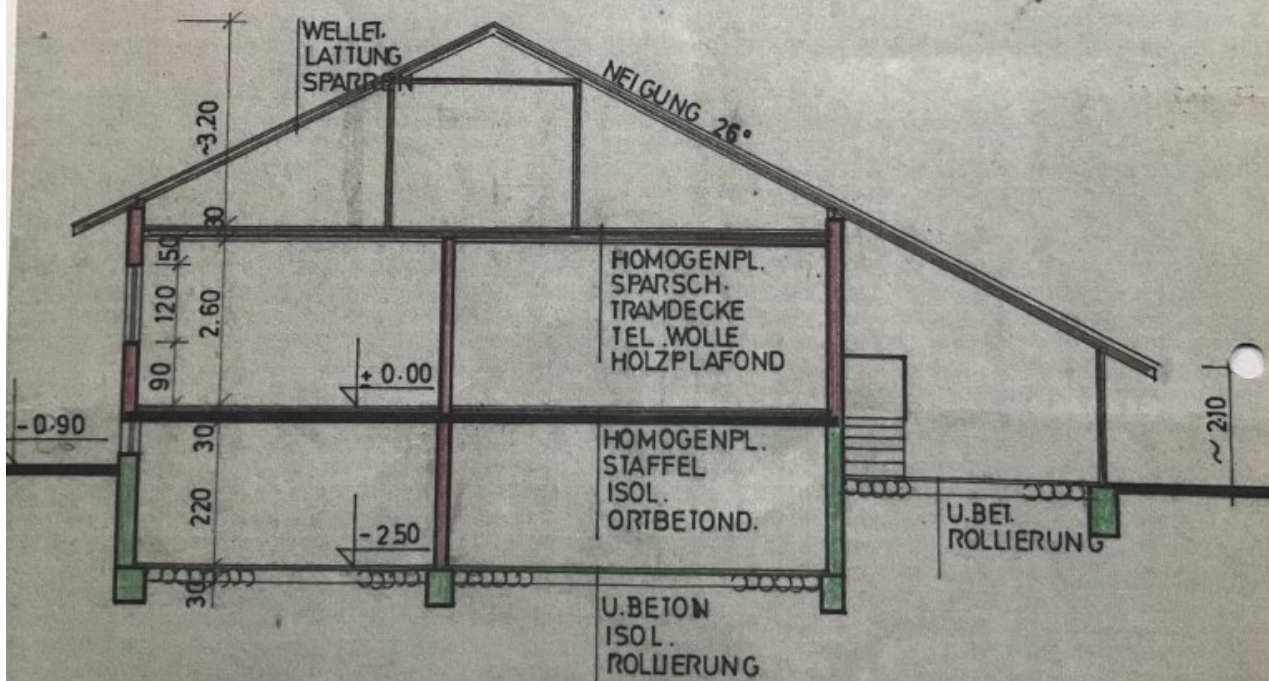


KELLER



WESTANSICHT

VERBAUTE FL. 85.65M²
 WOHNNUTZ FL. 68.03M²
 UMBAUT. RAUM. 462.51M²



SCHNITT A-A

GRUNDGRENZE

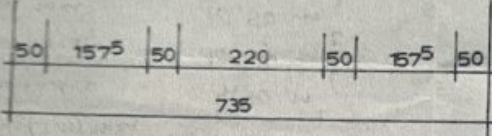
TOR

GRUNDGRENZE

20

SCHALUNGSSTEINE

GRUNDRISS

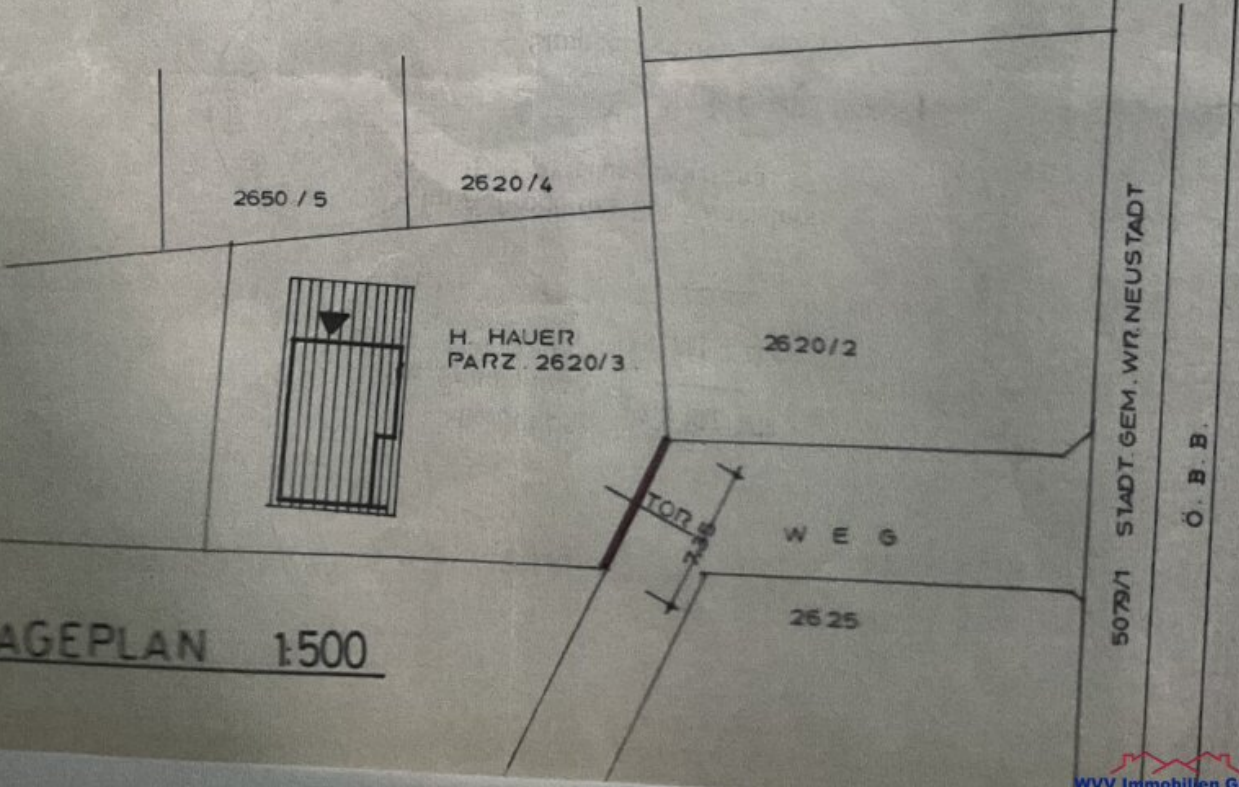


ABDECK-PLATTE

HÖLZ-LATTEN

SCHNITT

ANSICHT



Magistrat d
2A
B. G. M.

Objektbeschreibung

In zentraler und ruhiger Lage von Wiener Neustadt liegt dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus am Ende einer Sackgasse. Der unverbaute Blick in die angrenzenden Felder schenkt der Liegenschaft ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität. Das im Jahr 1979 errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von rund 70 m² auf einer Ebene zwei Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad sowie eine separate Toilette. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige etwa 25 m² große Terrasse, die direkten Zugang zum rund 632 m² großen Garten bietet.

Ein echtes Highlight ist der **sehr große Keller**, der sich in einem guten Zustand befindet. Er bietet mehrere Abstellräume sowie eine **voll ausgestattete Werkstatt**. Das **derzeit unausgebaute Dachgeschoss** eröffnet die Möglichkeit eines Ausbaues für weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Bad mit Toilette.

Direkt am Haus angeschlossen ist ein **großes Carport**, zusätzlich gibt es eine **praktische Gartenhütte**.

Das Haus ist schon etwas in die Jahre gekommen, wurde jedoch stets gepflegt und solide erhalten. Beheizt wird die Immobilie über eine **funktionierende Gasheizung**, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Im großen und gepflegten Garten gibt es ausreichend Platz für einen Swimmingpool.

Flächen:

- **Wohnfläche Haus:** rund 70 m² (Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad und Toilette),
- **Keller:** rund 65,90 m² Nutzfläche, **Carport:** rund 45 m², Gartenhaus
- **Gartenfläche:** rund 632 m²

- **Grundstücksfläche:** rund 722 m²

Hardfacts:

- **2 Schlafzimmer**
- **Wohnzimmer**
- **separate Küche**
- **Bad mit Dusche und separater Toilette**
- **Terrasse**
- **Dachgeschoss ausbaufähig (Wohnraumerweiterung möglich)**
- **Keller mit Lagerräumen und voll ausgestatteter Werkstatt**
- **großer Garten mit viel Grünfläche und Altbaumbestand**
- **Carport**
- **Gastherme (LÖBLICH-Technik)**
- **Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden**
- **Altbaumbestand**

- **Böden:** Kunststoff, Laminat und Fliesen
- **Gartenhütte**
- **gepflegter Hauszustand samt Grundstück**

behördlicher Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bebauungsdichte:** 33 %
- **Bauweise:** offen
- **Bauhöhe:** max. 8 m
- **Bodenbeschaffenheit:** kein Eintrag im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster

Profitieren Sie von der derzeitigen Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden,

vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchs Antrag, wenn die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap