

## **Moderne Doppelhaushälfte in Steinabrückl mit Kaufoption**



**Objektnummer: 25846**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Leopold Lehnerstraße             |
| Art:                          | Haus - Doppelhaushälfte          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2751 Steinabrückl                |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 132,13 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Gesamtmiete                   | 2.240,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.926,36 €                       |
| Kaltmiete                     | 2.036,36 €                       |
| Betriebskosten:               | 110,00 €                         |
| USt.:                         | 203,64 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

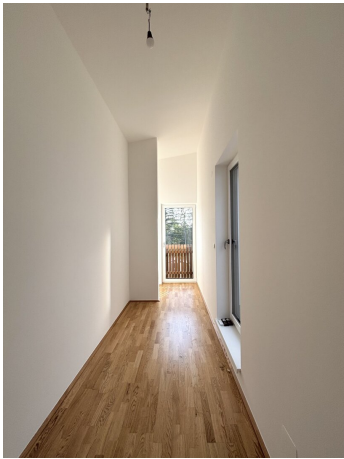
**Eszter Virasztó**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

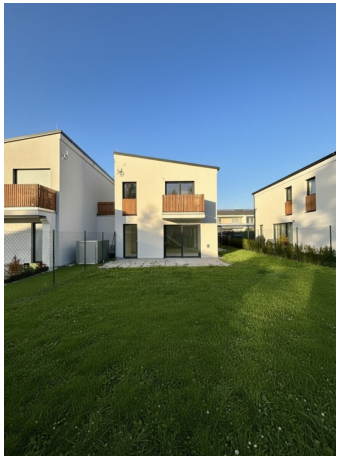
T +43 676 8 50 60 8 703



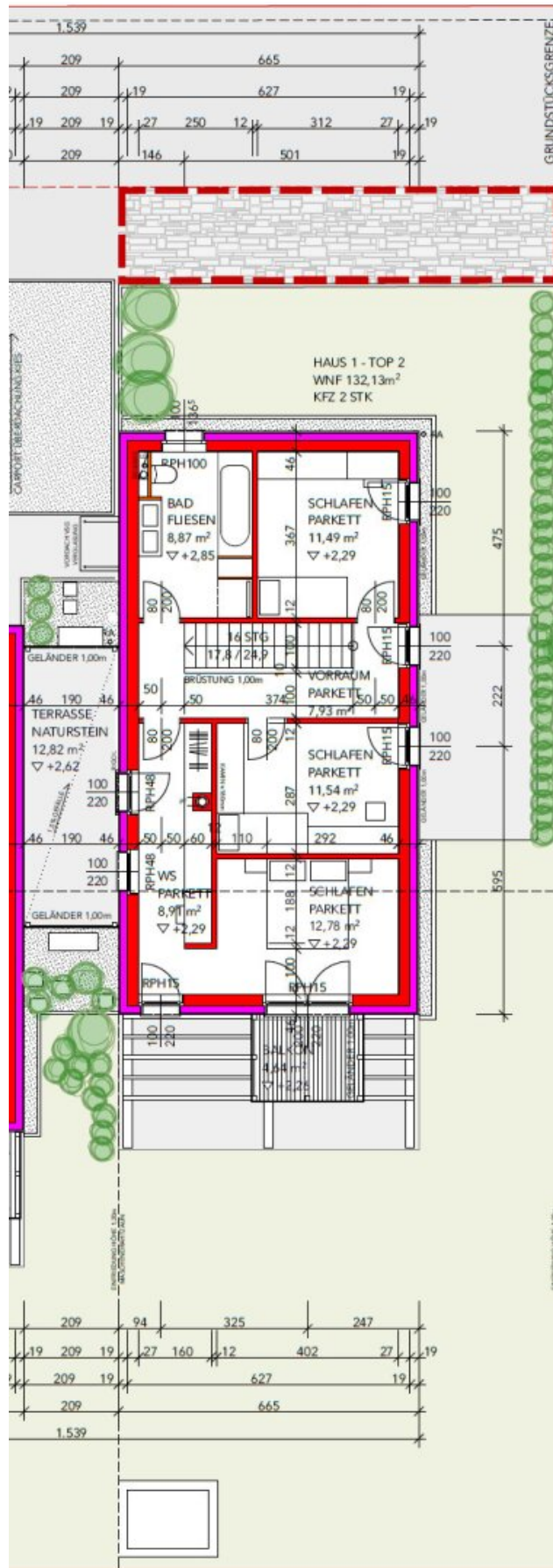


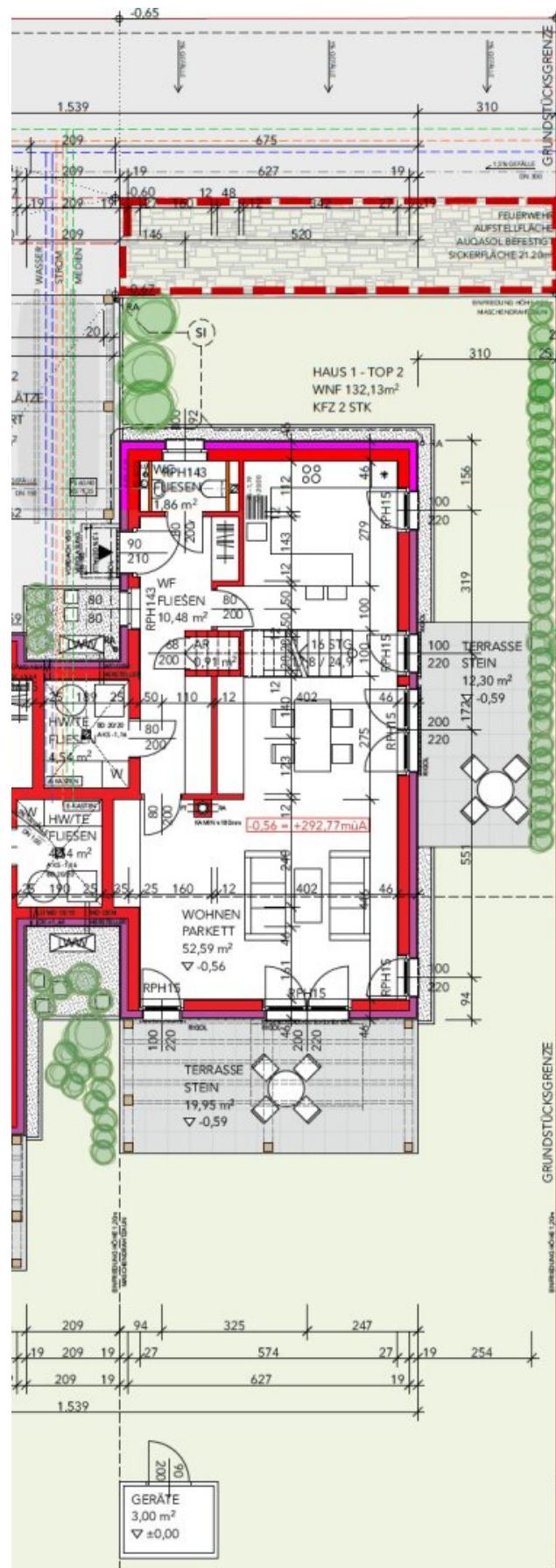












# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

In wunderschöner, **absoluter Ruhelage** wurden in der Leopold Lehnerstraße, in 2751 Steinabrückl 12 **hochwertige Doppelhaushälften** in **ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise** errichtet. Alle Häuser verfügen über ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss. Die Wohnnutzflächen betragen **je nach Haushälfte ca. 112 m² bzw. 132 m²**. Dadurch wird in Summe eine Nutzfläche von ca. 1.710 m² neu geschaffen.

Die Grundstücke wurden über eine neu geschaffene Zufahrtstraße nordöstlich der öffentlichen Leopold Lehnerstraße erschlossen. Jedem Doppelhaus sind nördlich zwei **Carports** mit je **zwei KFZ Abstellplätzen**, sowie eine **Müllsammelstelle** zugeordnet und jede Doppelhaushälfte verfügt über einen großzügigen **Eigengarten mit ca. 180 m²**. In jedem Garten wurde zudem ein **praktischer Geräteschuppen mit ca. 3 m²** Fläche errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnraum mit Küche, einem WC, einem Vorraum und einem Hauswirtschaftsraum samt Technikeinheit für die **Luftwärmepumpe**, die für die Wärmebereitstellung einer Wohneinheit dient. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und das Badezimmer. Den Bewohnern der größeren Doppelhaushälfte steht zusätzlich eine **private Terrasse** im Obergeschoss zur Verfügung. Einem der nach Südosten ausgerichteten Schlafzimmer ist zusätzlich noch ein **Balkon** zugeordnet. Außerdem wurden alle Häuser mit **zwei Terrassen** versehen. Durch die Ausrichtung nach Südosten können hier laue Sommerabende optimal ausgenützt werden.

## Ausstattung

Die Häuser werden mit langlebigen **Kunststoff-Alu-Fenstern** und einer **massiven Alu-Haustüre** ausgestattet. **Elektrische Rollläden** helfen Ihnen nicht nur ungewünschten Lichteinfall zu verhindern, sondern auch dabei, das Raumklima an heißen Tagen oder kalten Nächten auf einem angenehmen Niveau zu halten. Eine **moderne, effiziente Luftwärmepumpe** sorgt dabei für wohlige Wärme.

Die Häuser sind schlüsselfertig, mit hochwertigem **Eichenparkett/Fliesen** und vollausgestattetem **Bad** zu erhalten.

## Lage

Wöllersdorf-Steinabrückl, am Auslauf des Piestingtals, ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich mit ca. 4.210 Einwohner. Steinabrückl liegt im Industrieviertel in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 14,46 Quadratkilometer, ca. 43,2 Prozent der Fläche sind bewaldet. Die Gemeindegebiet besteht aus den Katastralgemeinden Steinabrückl und Wöllersdorf.

Die Liegenschaft befindet sich in der Leopold Lehnerstraße in einer guten Wohngegend. Nach Wiener Neustadt fährt man mit dem Auto weniger als 5 Minuten, ebenso wie zur Autobahn. Nach Wien sind es ca. 30 Minuten.

In näherer Umgebung befinden sich nicht nur **wunderbare Rad- und Wanderwege**, sondern auch ein Kräuter- und Bienenlehrpfad und das über die Grenzen hinaus bekannte **Waldbad** in der Nachbarortschaft Markt Piesting. Für Sportliche gibt es Tennisplätze oder einen Beachvolleyballplatz und Kulturinteressierte kommen im Festsaal der Gemeinde auf Ihre Kosten. Ob Bälle, Theateraufführungen, Kabarettvorstellungen oder Konzerte - hier ist sicher für jeden etwas dabei.

**Volksschule und Kindergarten** befinden sich im Ort. Im nahen Wiener Neustadt, welches Ihre Kinder bequem mit Bahn oder Bus erreichen, gibt es darüber hinaus sämtliche Bildungseinrichtungen und **Schulen** bis hin zur Fachhochschule.

Ebenso erreichen Sie alle **Einkaufsmöglichkeiten** (Lebensmittel, Apotheke, Drogerie, etc.) in weniger als 5 Minuten. Direkt bei der Autobahnauffahrt/-abfahrt befinden sich zudem eine Billa- und Pennyfiliale und in 10-15 Minuten erreichen Sie Hornbach, Bauhaus, den Fischapark Wiener Neustadt und vieles mehr.

In kurzer Gehweite gibt es eine **Haltestelle für Lokalbusse**. Der **Bahnhof Felixdorf** ist mit dem Bus in nur wenigen Minuten zu erreichen. Der **Bahnhof Wiener Neustadt** ist ebenso zügig mit dem Bus erreichbar.

## Übergabe

Ab sofort möglich!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.250m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.750m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap