

## **Einfamilienreihenendhaus mit 3 Schlafzimmer auf rund 104 m<sup>2</sup> Wfl. in Wiener Neustadt zu kaufen!**



**Objektnummer: 3163**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	103,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	55,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,65 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	158,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.084,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

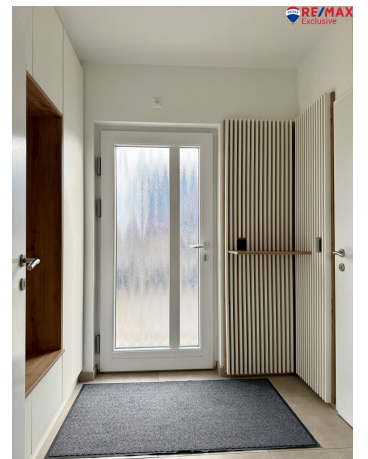


**Florian Skalnik, BSc MBA**

REMAX Exclusive Brugger KG







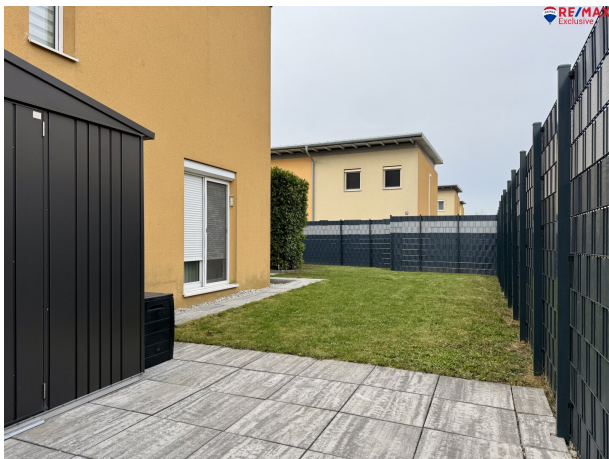


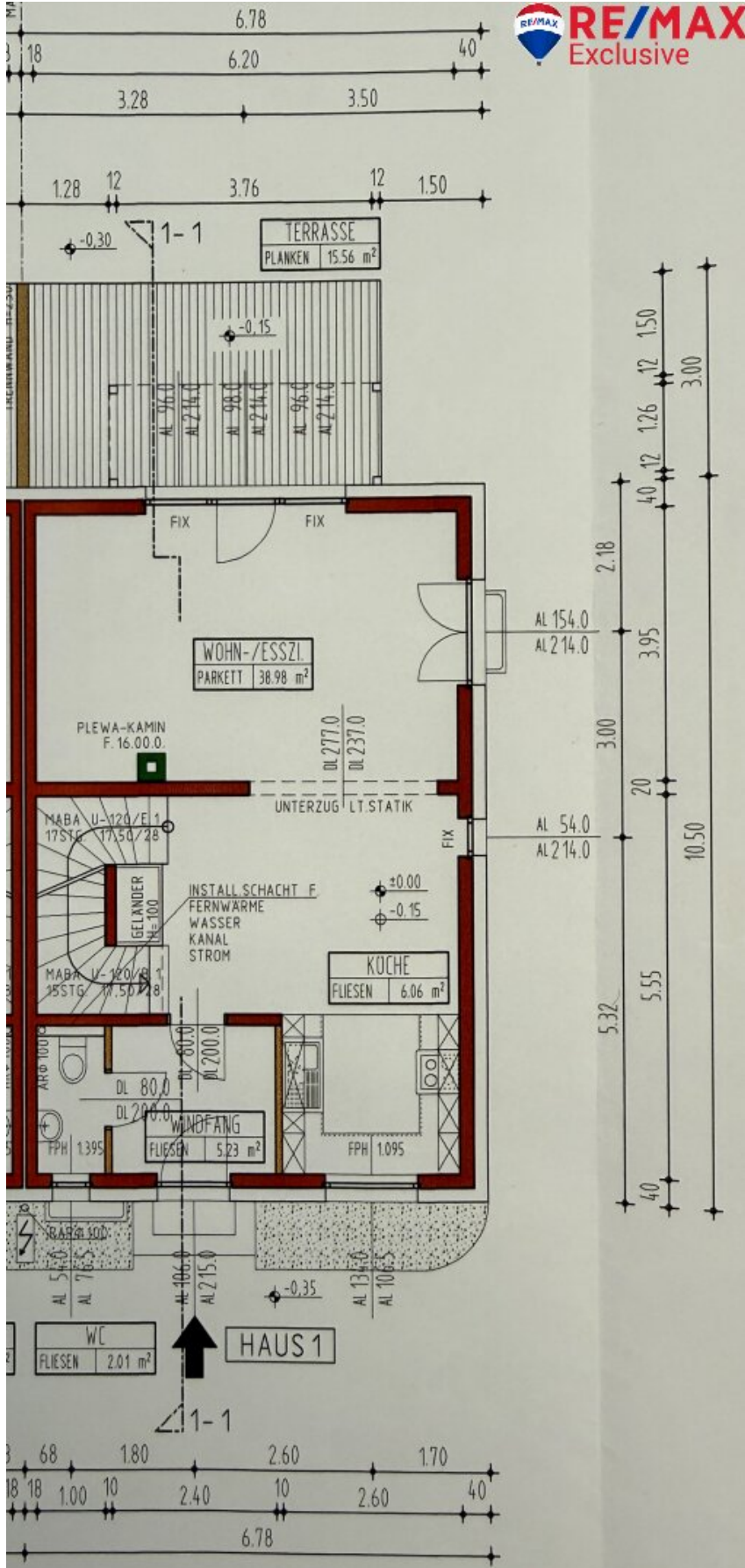


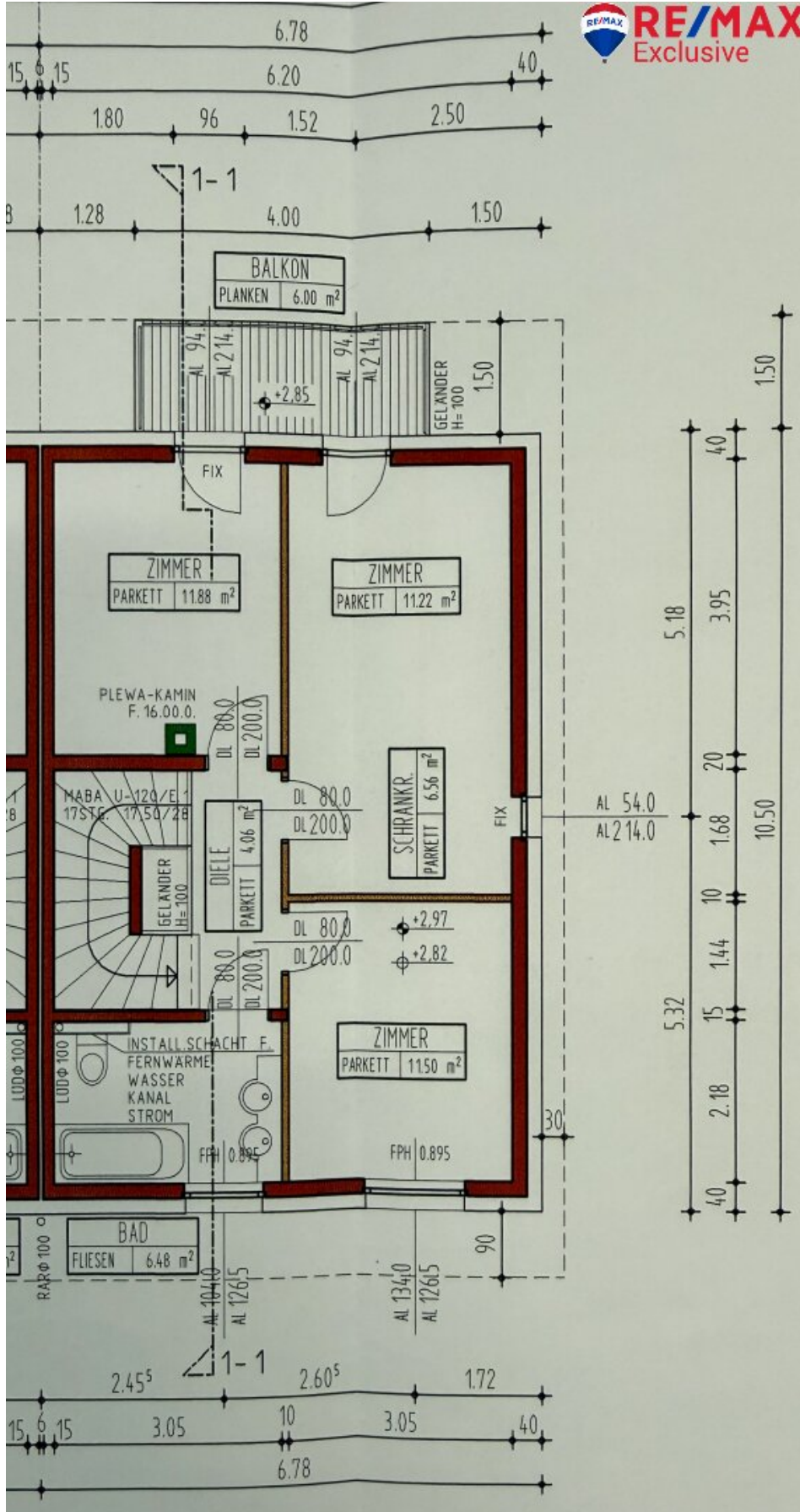


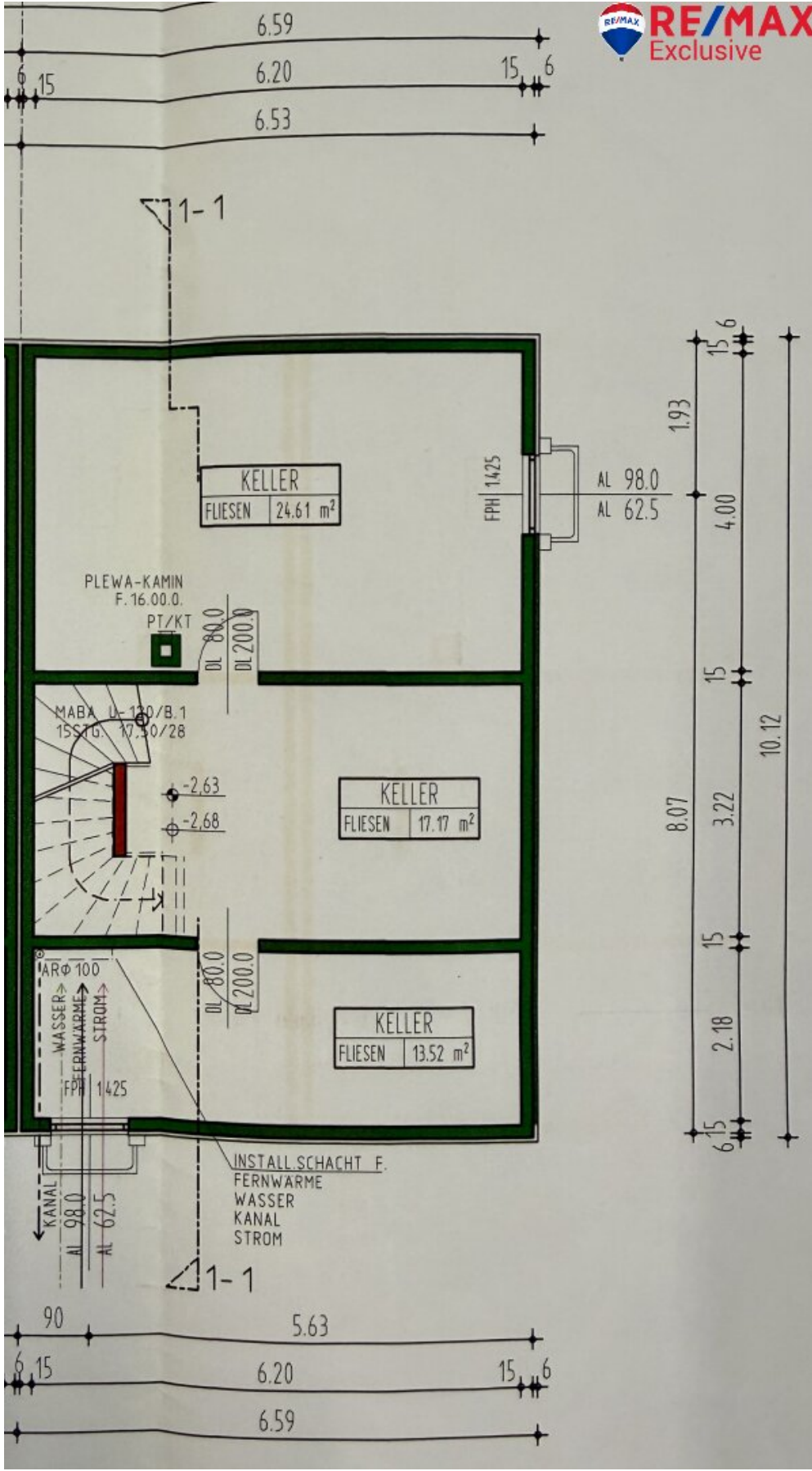












## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus aus dem Jahr 2006 überzeugt durch seine hervorragende Lage in Wr. Neustadt (Civitas Nova, Bahnhof, Cineplexx) sowie einer **Wohnfläche von ca. 103,98 m<sup>2</sup>** und einem zusätzlichen **ca. 55,30 m<sup>2</sup> großen Keller** aus Stahlbeton.

Auf einem **280 m<sup>2</sup> großen Grundstück** bietet die Immobilie mit Terrasse, **4 Zimmern** und umfangreichen Sanierungen aus 2022 ein komfortables Zuhause mit zeitgemäßem Wohnstandard.

### Highlights:

- MABA-Fertighaus
- 4 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer)
- Terrasse: ca. 15,56 m<sup>2</sup>
- 2 WCs, 1 Badezimmer
- 1 PKW-Abstellplatz inkludiert
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Böden: Parkett & Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierglas & Außenbeschattung
- Fassade mit 20 cm Vollwärmeschutz
- Fernwärme-Heizung

## **Sanierungen & Ausstattung:**

- Küche, Bad, Böden & WC komplett erneuert (2022)
- maßgefertigte Tischler-Einbauten (z.B. Kleiderschrank)
- Entkalkungsanlage (2024)
- Wasserfilter (2024)
- Terrassenplatten & Gartenhütte (2022)
- Zaun erneuert (2023)
- Dach neu eingedeckt (inkl. Vorrichtung für PV-Anlage)
- hochwertige Küchengeräte von Miele & Siemens
- Leitung für Waschmaschine erneuert

**Kaufpreis: € 419.000 ,–**

**Besichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.000m  
Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap