

## **Modernes Traumhaus im Ungarviertel – Wärmepumpe, PV-Anlage, Doppelgarage & WOW-Atrium!**



  
**SwissLife**  
Select

**Objektnummer: 6013/1268**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	416,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

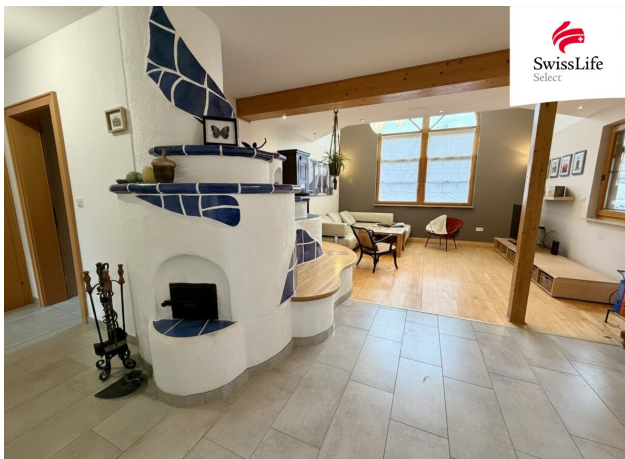
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

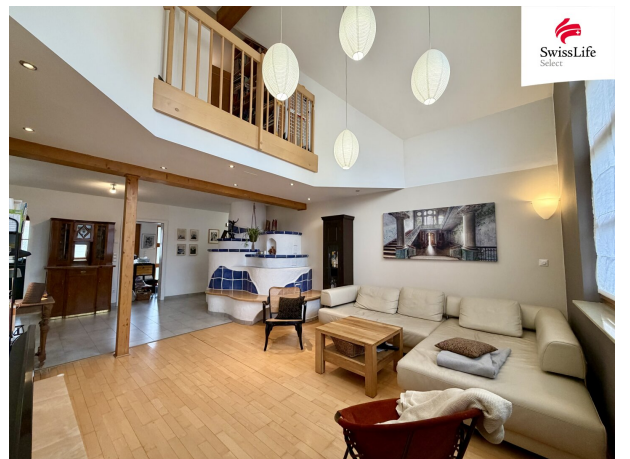
## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

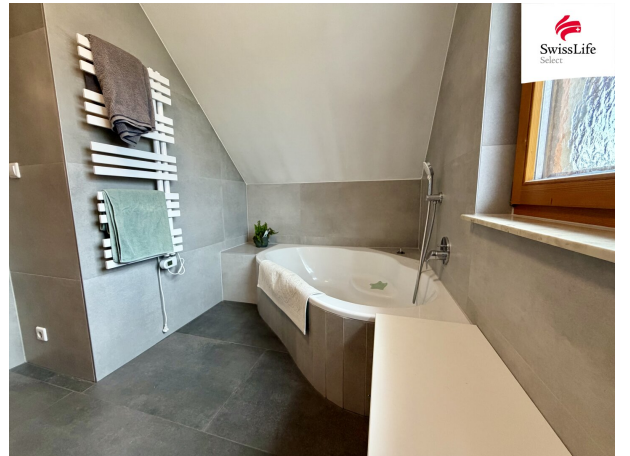
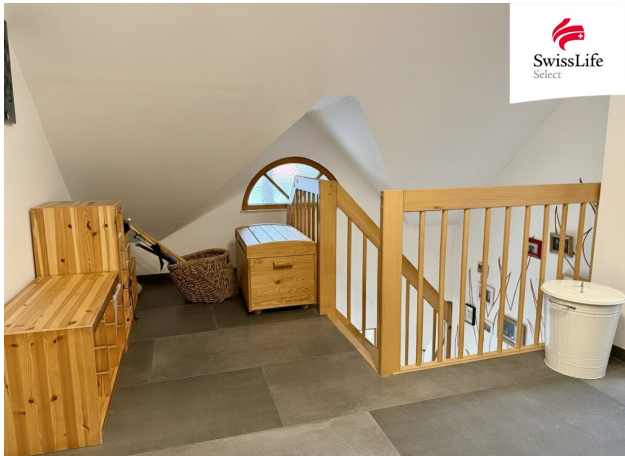
Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien













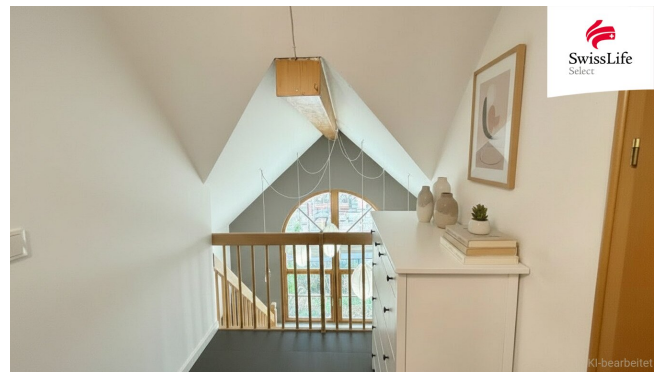
  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select

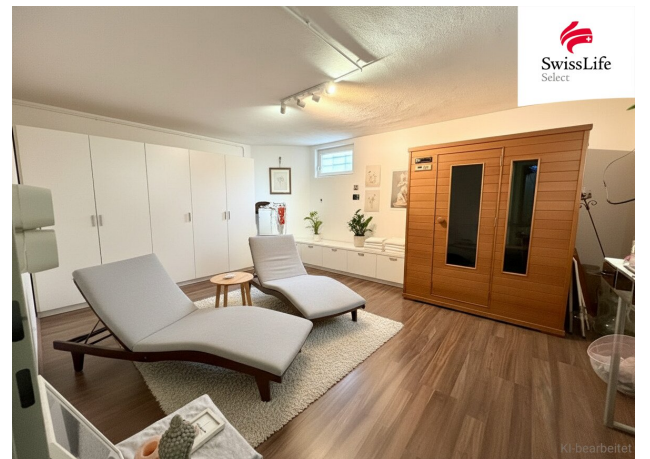
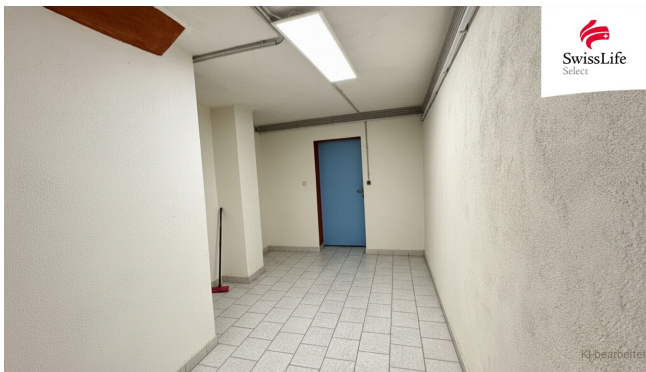


  
SwissLife  
Select





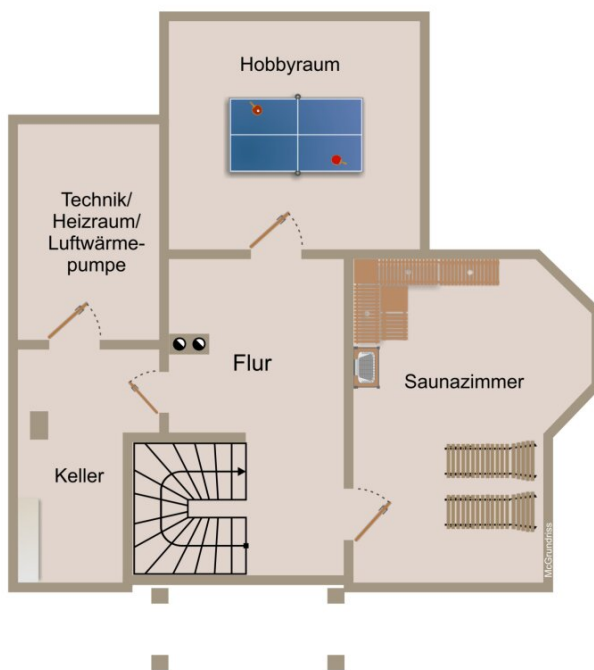






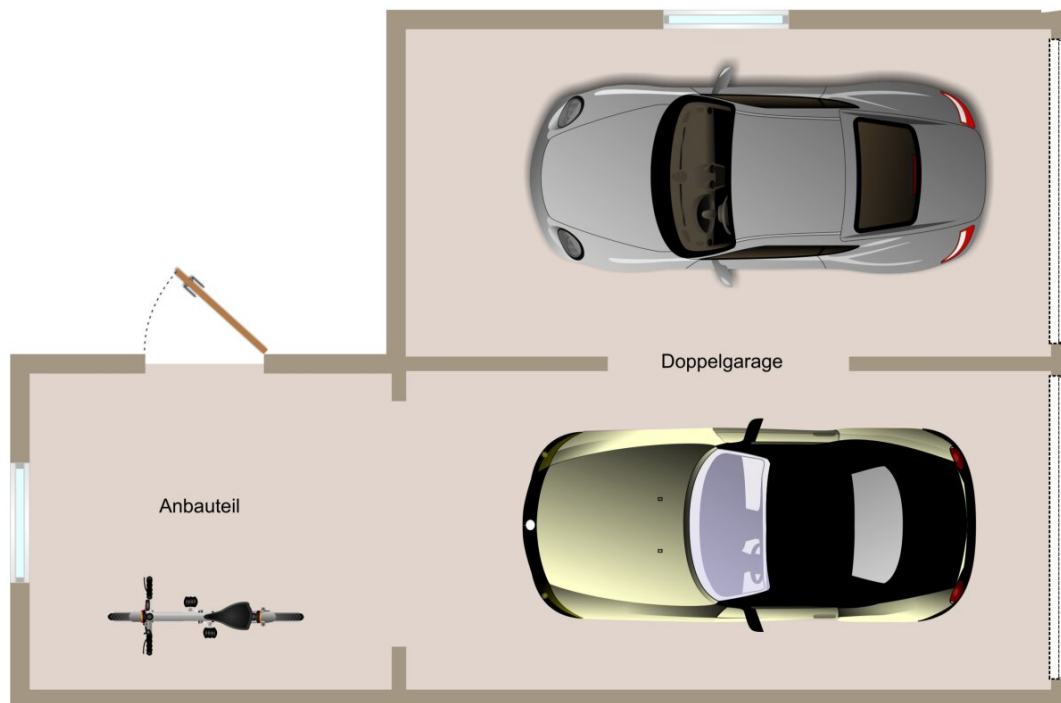












# Objektbeschreibung

## **EIN ORT, DER MEHR ALS NUR WOHNEN IST**

Im gefragten Ungarviertel/Musikantenviertel von Wiener Neustadt, einer ruhigen und gleichzeitig bestens angebundenen Wohnlage, entfaltet dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus seinen ganz besonderen Charme – nur wenige Autominuten von der nächsten Schnellbahnstation entfernt und umgeben von perfekter Infrastruktur, erwartet Sie hier ein Zuhause, das modernes Wohnen, architektonische Raffinesse und nahezu autarke Energieversorgung auf beeindruckende Weise vereint.

## **HIGHLIGHTS, DIE BEGEISTERN**

- Luftwärmepumpe – nachhaltig & effizient
- Photovoltaikanlage inkl. Akku – maximale Unabhängigkeit
- Umfangreiche Modernisierungen 2023/2024
- Atriumartiges Wohnzimmer mit beeindruckender Raumhöhe
- Kamin für gemütliche Wohnmomente
- Spa-/Saunabereich im Keller
- Viel Stauraum
- Doppelgarage mit Wallbox für E-Mobilität
- Liebevoll gestalteter Garten mit alter Weide

## **WOHNEN MIT CHARAKTER – DAS ERDGESCHOSS**

Ein Eingangsbereich, der bereits Stilbewusstsein zeigt: Der Vorraum mit maßgefertigtem Garderobenverbau (2023) empfängt Sie funktional und elegant zugleich.

Das Wohnzimmer öffnet sich in eine beeindruckende Raumhöhe, die fast schon an ein Atrium erinnert – lichtdurchflutet, großzügig und absolut einzigartig. Der integrierte Essbereich und der Kamin schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse verbindet Innen- und Außenraum auf perfekte Weise.

Die separate Küche wurde 2024 hochwertig erneuert und präsentiert sich modern und durchdacht.

Im hinteren Bereich befindet sich ein ruhiges, gartenseitiges Kinderzimmer./Büro/Gästezimmer Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates WC sowie ein stilvoll modernisiertes Badezimmer mit Walk-in-Dusche Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.

## **RÜCKZUG & PRIVATSPHÄRE – DAS OBERGESCHOSS**

Die offene Galerie mit Blick ins Wohnzimmer unterstreicht das besondere Raumgefühl dieses Hauses und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Elternschlafzimmer überzeugt mit einem eigenen Schrankraum sowie Zugang zur privaten Loggia – ein Rückzugsort mit Mehrwert.

Ein weiteres Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich.

## **MEHR ALS NUR KELLER – IHR PRIVATER SPA**

Hier wird der Keller zum Erlebnisbereich: Ein eigener Sauna- bzw. Infrarotraum lädt zur Entspannung ein und lässt sich problemlos zu einem exklusiven Spa ausbauen.

Großzügige Stauflächen sorgen für Ordnung und Komfort. Der Technikraum beherbergt die moderne Haustechnik wie Waschmaschinenanschluss, inklusive Luftwärmepumpe, PV-Akku und Warmwasserspeicher. Eine integrierte Wassersperre sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Ein zusätzlicher Raum – aktuell als Schneiderzimmer genutzt – bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

## **NATUR, DIE BLEIBT – DER GARTEN**

Kompakt, durchdacht und voller Atmosphäre: Der liebevoll gestaltete Garten überzeugt mit einer alten, gewachsenen Weide, die im Sommer natürlichen Schatten und angenehmen Sichtschutz bietet – ein grünes Refugium direkt vor Ihrer Tür.

## **TECHNIK, DIE VORAUSDENKT**

Dieses Haus ist nicht nur optisch ein Highlight, sondern auch technisch auf dem neuesten Stand: Die Kombination aus Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage mit Speicher macht Sie weitgehend unabhängig und sorgt für nachhaltiges, kosteneffizientes Wohnen.

Die Doppelgarage mit integrierter Wallbox rundet das Gesamtpaket perfekt ab – bereit für die Mobilität von morgen.

## **INZIEHEN. STAUNEN. BLEIBEN.**

Ein Haus, das Design, Funktionalität und Zukunftssicherheit vereint – bis ins Detail durchdacht, hochwertig modernisiert und bereit für den sofortigen Einzug. Hier wird Wohnen zum Erlebnis.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap