

**Modernisiertes Familiendomizil mit Garten, hochwertiger Sanierung & perfekter Infrastruktur in Wiener Neustadt**



**Objektnummer: 1751/250**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	176,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	269,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sascha Kimayr**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG









AUTHENTIC  
IMMOBILIAR





**AUTHEN7IC**  
**REALESTATE**

# Objektbeschreibung

## Highlights auf einen Blick:

- Ca. 176,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 269,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 418 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garten, Terrasse, Keller & Garage
- Umfangreiche Generalsanierung 2020–2025
- 20 cm Wärmeschutzfassade
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Neue Fenster & Dachdeckung
- Erneuerte Elektro- und Wasserinstallationen
- Hochwertige Bodenbeläge & moderner Innenausbau
- 2 Badezimmer
- Sehr gute Infrastruktur & Verkehrsanbindung
- Energieeffiziente Bauweise (HWB B / fGEE A)

Eine Immobilie für Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen – sondern ein Zuhause mit Substanz, Qualität und langfristigem Wertpotenzial.

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und eine umfassende Sanierung mit einer hervorragenden Lage in Wiener Neustadt. Auf rund 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 270 m<sup>2</sup> Nutzfläche eröffnet sich eine Immobilie, die sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Eigennutzer oder Anleger eine seltene Kombination aus Wohnqualität, Substanz und Zukunftssicherheit bietet.

Zwischen 2020 und 2025 wurde das Objekt umfangreich modernisiert und technisch auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht. Im Zuge der Sanierungen wurden unter anderem eine 20 cm Wärmeschutzfassade, eine Luftwärmepumpe, neue Fenster, Elektroleitungen, Wasserinstallationen, die Dachdeckung, hochwertige Bodenbeläge, moderne Badezimmer, die Küche sowie große Teile des Innenausbaus erneuert. Das Ergebnis ist ein Haus, das klassischen Bestand mit moderner Wohnqualität verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Ausführung des Hauses mit einem HWB von 38,7 kWh/m<sup>2</sup>a sowie einem ausgezeichneten fGEE-Wert von 0,76.

Der durchdachte Grundriss bietet viel Platz für Familien, Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer, zwei Badezimmer, Terrasse, Garten, Keller sowie Garage schaffen ein Wohngefühl mit hoher Alltagstauglichkeit und gleichzeitig viel Privatsphäre.

Eine hervorragender Infrastruktur bietet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, der Bahnhof Wiener Neustadt ist rasch erreichbar und die Anbindung an die Autobahn sorgt für kurze Wege Richtung Wien und Graz.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap