

# **EINZIGARTIGER MEHRFAMILIENTRAUM MIT VIEL POTENZIAL**



**Objektnummer: 6352/580**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	628,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	670,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE NT

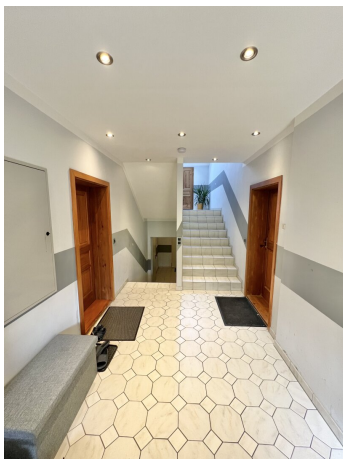
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 676 6074259

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















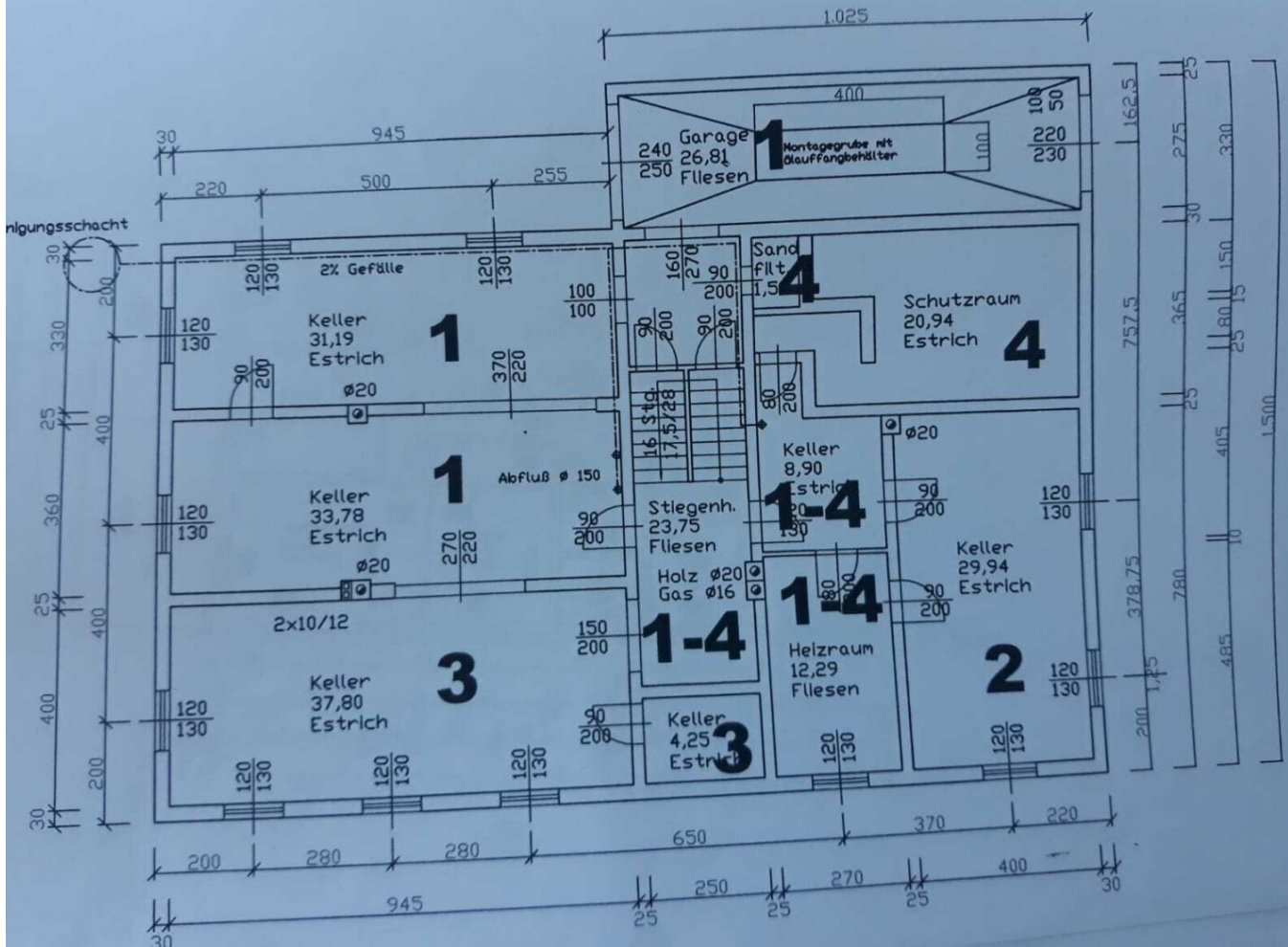




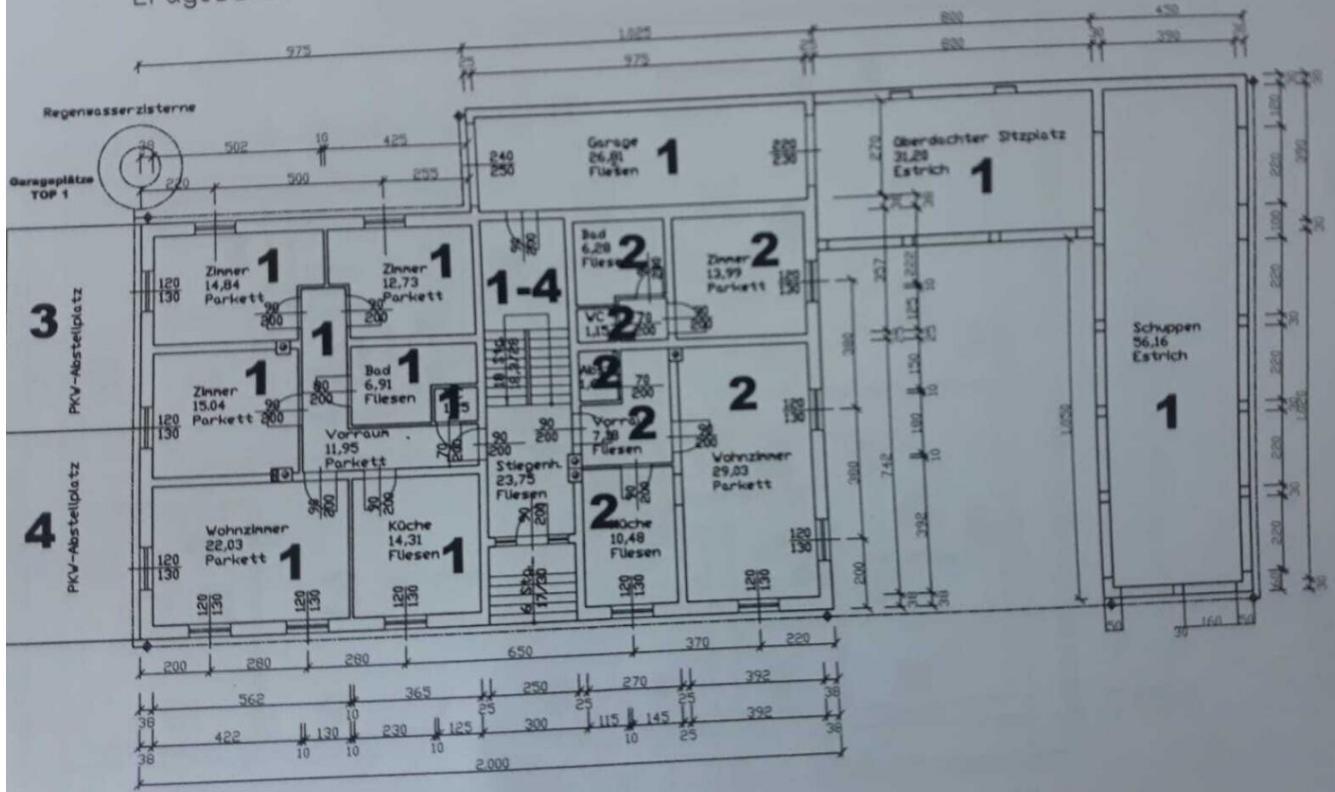


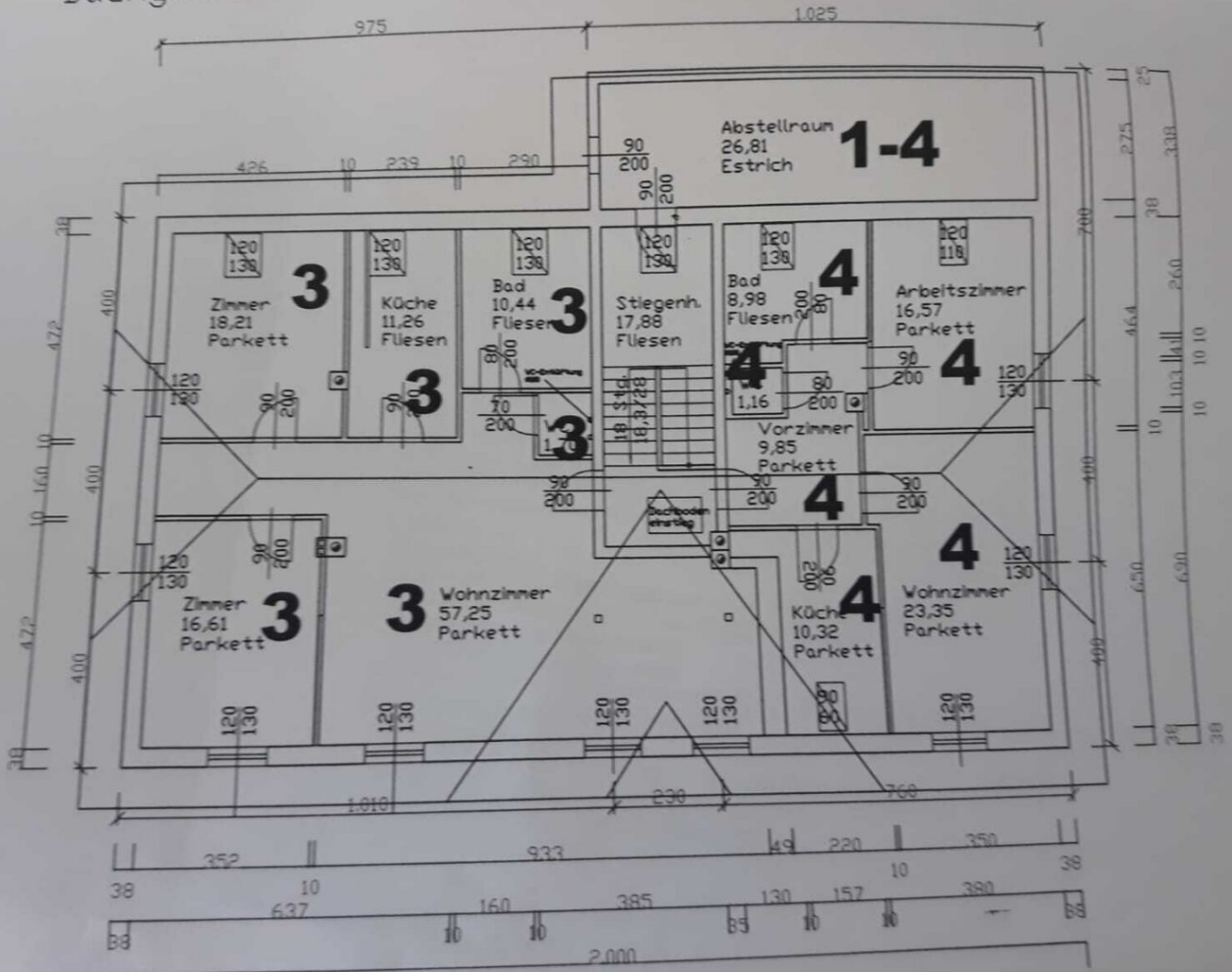






# Erdgeschoß







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderbares Mehrfamilienhaus mit 4 separat begehbaren Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1060 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Liegenschaft dient ideal als Generationshaus, ist aber auch ein perfektes Zuhause für Großfamilien die sich zwischen Stadt und Land nicht entscheiden wollen - in nur wenigen Minuten sind Sie im Herzen Wiener Neustadts, genießen aber die Ruhe und Natur im eigenen Garten wie auch die Nähe zum Akademiestadion.

Nach Absprache können auch nur Top 2, Top 4 sowie beide zusammen (im Sinne einer Doppelhaushälfte) gekauft werden.

Mit den folgenden Links gelangen Sie zu den **Online-Besichtigungen des Objekts**:

- Top 2 (EG): <https://storage.justimmo.at/file/2bblaEBGzY48g2gPKRVkdD.mov>
- Top 4 (1. Stock): <https://storage.justimmo.at/video/1080p/3uiHttaoBjJn1aDpOLA88b.mp4>
- Top 1 ist aktuell noch bewohnt, Top 3 ist der Rohdachboden.

### ECKDATEN:

- Baujahr: 1992
- Zimmeranzahl: 10 (4 Bäder)
- Wohnfläche: ca. 354 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 628 m<sup>2</sup> (ohne KFZ-Stellplätze)

- Anzahl parifizierter Wohneinheiten: 4
- Bauweise: Ziegel massiv mit Vollbetonkeller
- Heizungsart: Festbrennstoff, Gas (Top 2 zusätzlich per Kachelofen)
- Betriebs- und Heizkosten: Pro Top mtl. ca. 280 €

## **HIGHLIGHTS**

- Wunderbarer Eigengarten mit Pergola, Swimmingpool und Schuppen
- Top Ruhelage neben dem Akademiepark
- Möglichkeit des Einzelkaufs bzw. Gesamtpakets
- 3 ab sofort beziehbare Wohneinheiten
- 3 verschiedene Heizsysteme
- 4 eigene KFZ-Abstellplätze (2 in Garage, 2 vor dem Haus)
- Eigene Verwirklichung durch Rohdachboden möglich
- Solaranlage für Warmwasser und übergangsmäßiges Heizen auf dem Dach
- Wasserzisterne mit ca. 15 m<sup>3</sup> Wasser im Garten

## **GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN:**

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1064 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Gesamtgartenfläche von 670 m<sup>2</sup>. Weiters befindet sich auch noch eine Gartenhütte, eine Pergola, ein Schuppen, ein Swimmingpool wie auch zwei KFZ-Abstellplätze am Grundstück. Das Grundstück weist keine Hanglage auf, ist grenzkatasterlich erfasst und als Bauland-Wohnland gewidmet. Sollten Sie sich dazu entscheiden das Gesamtpaket zu kaufen, haben Sie die Möglichkeit, beispielsweise das Top 2 zu einer wunderbaren Gartenwohnung umzubauen, indem Sie statt dem Fenster im Wohnraum eine Tür zum Garten einbauen.

## **HAUS:**

Das grüne Mehrfamilienhaus besitzt 4 vollwertig parifizierte Wohneinheiten und bietet damit die Möglichkeit, als perfektes Generationenhaus zu dienen. Die Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt ca. 628 m<sup>2</sup>, wobei die Wohnfläche ca. 354 m<sup>2</sup> beträgt, und gliedert sich in Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden folgendermaßen:

- Keller:
  - 2 von einander unabhängige Heizsysteme (2x Festbrennstoff und Gas)
  - Wellness- bzw. Partyraum mit Infrarotkabine, Badezimmer, Waschküche und Einbauküche
  - Hobbyraum
  - Abstellraum
  - Lagerräume für Holz
  - Luftschutzraum

- In Summe ca. 159 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  
- Erdgeschoss:
  - Top 1: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC (WF ca. 99 m<sup>2</sup>)
  - Top 2: 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum (WF ca. 70 m<sup>2</sup>)
  
- Obergeschoss:
  - Top 3: Rohdachboden (bereits mit Fenstern) mit viel Potenzial (WF ca. 115 m<sup>2</sup>)
  - Top 4: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC (WF ca. 70 m<sup>2</sup>)

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre einzigartige Lage in ruhiger aber zentraler Umgebung, sowie den wunderbaren Eigengarten aus. Über die überdachte Pergola im Garten gelangen Sie ebenfalls in die Garage, die genügend Platz für zwei Autos bietet. Weiters dient das Haus mit seinen vier getrennten Wohneinheiten perfekt zum Mehr-Generationen-Wohnen. Das Haus ist vollunterkellert und wurde im Jahre 1992 in Massivbauweise errichtet. Geheizt wird mittels Festbrennstoff (Holz), es kann jedoch auch mit der Gasheizung oder dem sich in Top 2 befindlichen Kachelofen geheizt werden.

Die Rücklagen des Hauses belaufen sich derzeit auf ca. 20.000 €. Die Betriebskosten beliefen

sich bis dato auf ungefähr 280 € pro Top pro Monat. Erfahrungswerte für die Heizkosten pro Winter belaufen sich auf ca. 1500 € für das gesamte Haus - die tatsächlichen Werte können aber aufgrund der aktuellen Teuerung von den genannten Angaben abweichen.

## **LAGE:**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlung im Südwesten des Stadtgebiets unweit des Zentrums von Wr. Neustadt. Sie genießen nicht nur die Ruhe, sondern auch die Nähe zum sich nur wenige Gehminuten weit entfernten Akademiestadion. In nur 5 Fahrminuten gelangen Sie zum Hauptbahnhof von Wr. Neustadt und in sogar noch kürzerer Zeit erreichen Sie alle Geschäfte des alltäglichen Lebens. Es ist also die perfekte Mischung zwischen zentraler Lage und deren Vorteile, wie auch angenehmer Ruhe im gemütlichen Zuhause.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap