

## **Hervorragendes Einfamilienhaus mit Blick zur Burgruine Emmerberg westlich von Wr. Neustadt**



Hausansicht straßenseitig Nordwest

**Objektnummer: 94865**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

p.Q.: Kanal: ca. € 156,-- Müllgebühr: ca. € 128,-- Seuchenabg.: ca. € 4,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH





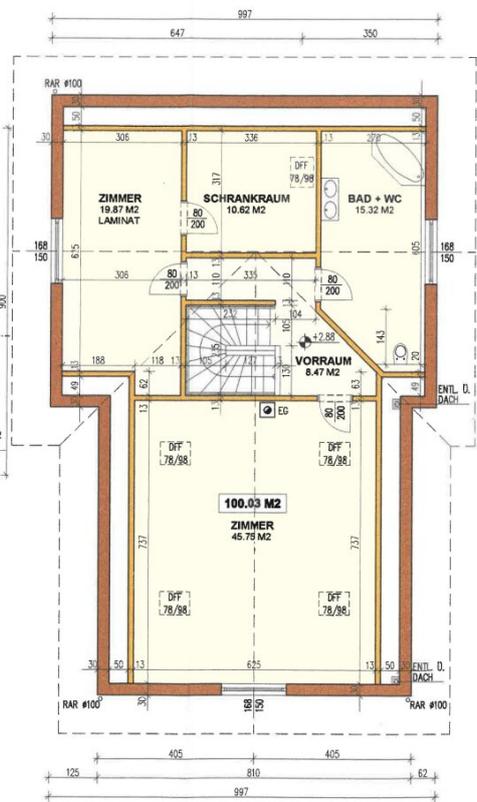
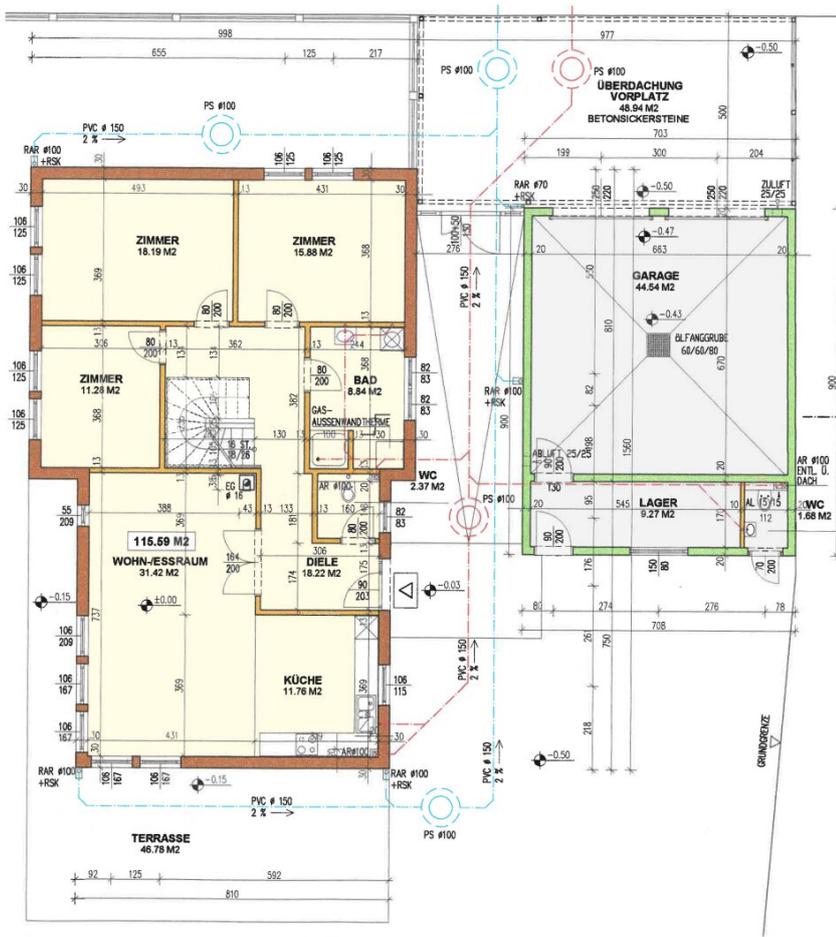












## Objektbeschreibung

In der begehrten Wohngegend Winzendorf, umgeben der Fischauer Vorberge, befindet sich diese top gepflegte, ca. 2008 errichtete Immobilie in Ruhelage.

Das schöne Einfamilienhaus im Landhausstil wurde als Fertigteilhaus auf dem ebenen, etwa 774 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet ca. 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen. Außerdem bietet die Liegenschaft eine Doppelgarage und einen großen, überdachten Vorplatz mit zwei zusätzlichen Stellplätzen. Nach Südosten bzw. Südwesten ausgerichtet sind der Garten, wo sich auch ein Gartenhäuschen befindet und die zum Teil verglaste und überdachte Terrasse.

Das Erdgeschoß unterteilt sich in die Diele, den großen Wohn-/Essraum mit Ausgängen auf die Terrasse, die offene Küche, Badezimmer, WC und drei Zimmer. In der geräumigen Küche stehen den zukünftigen Bewohnern Marken-Einbaugeräte zur Verfügung.

Im Dachgeschoß werden durch einen zentralen Voraum zwei weitere Zimmer, ein Schrankraum sowie ein großes Badezimmer mit WC und Eckbadewanne erschlossen. Vom westseitigen Dachgiebel hat man aufgrund der hohen Rundfensterbögen einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung und die Burgruine Emmerberg.

An der östlichen Grundgrenze befindet sich die Doppelgarage mit Lagerraum und WC/Abstellraum.

Winzendorf liegt im Bezirk Wiener Neustadt-Land und ist über die Anschlussstelle Wiener Neustadt West sehr gut an die Südautobahn angeschlossen. In Winzendorf findet man sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie ein Gesundheitszentrum, eine Raiffeisenbank, Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem stehen hier ein Bahnhof mit rascher Anbindung nach Wiener Neustadt zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum Fischapark mit 120 Geschäften liegt nur neun Kilometer entfernt. Beliebte Wanderrouten und Ausflugsziele wie z.B. der Naturpark Hohe Wand mit Skywalk oder die 73 Meter tiefe Eisensteinhöhle liegen in unmittelbarer Nähe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <7.500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <5.500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap