

## Stylisches Einfamilienhaus für Naturliebhaber mit großem Nebengebäude!



**Objektnummer: 960/69305**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Schuldner

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling











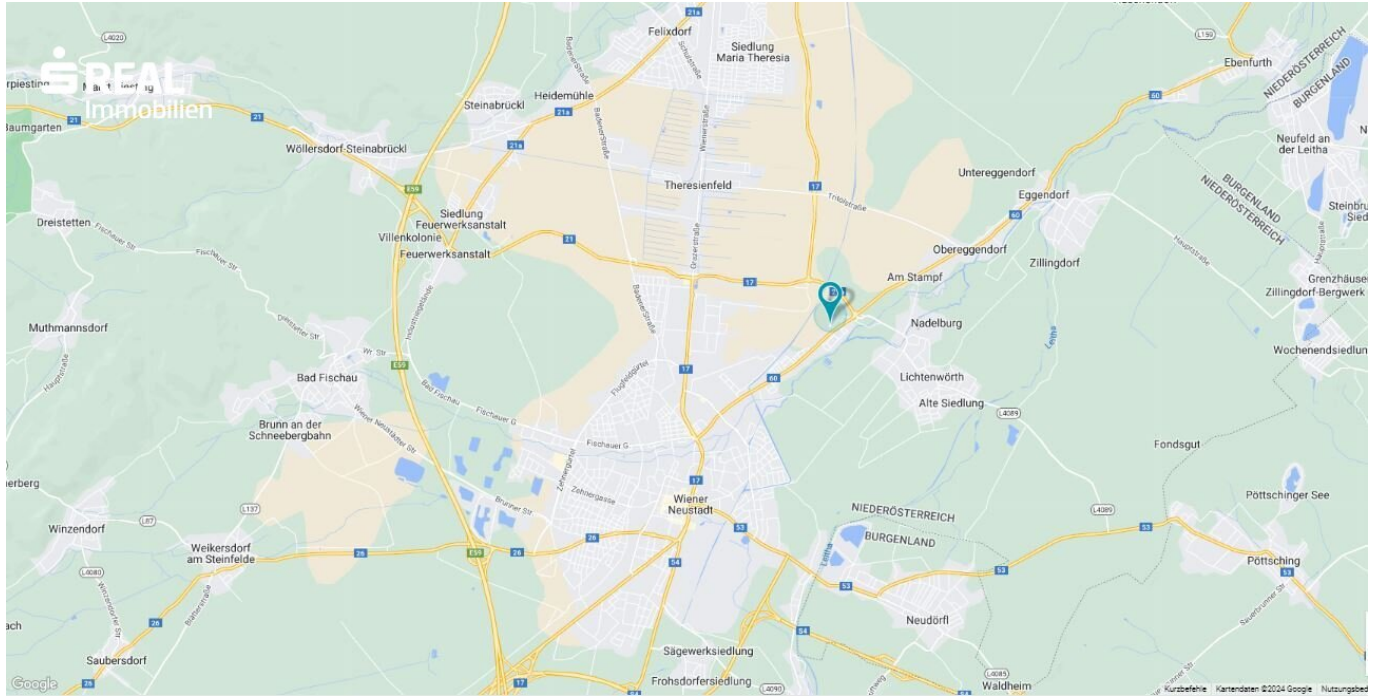




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss







## Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem modernen Eigenheim mit großzügigem Garten und viel Platz für Ihre Hobbies? Dann könnte dieses, mit viel Liebe gepflegtes Objekt in Wiener Neustadt genau das Richtige für Sie sein.

Auf dem ca. 1.500m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie ein geschmackvolles Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. 177m<sup>2</sup> auf 2 Etagen und ein Nebengebäude mit ca. 165m<sup>2</sup>. Dieses kann optimal als Werkstatt, Atelier oder Lager benutzt werden.

Im Erdgeschoß des Hauses gelangen Sie in ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Gästezimmer, ein Büro und eine offene Einbauküche. Vom Wohnbereich erreichen Sie eine schattenspendende Terrasse. Im Garten genießen Sie eine Vielzahl an Rückzugsmöglichkeiten und Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Der Blickfang im Wohn- Esszimmer ist ein geschmackvoller Lehmofen, der sich bis zur Galerie im ersten Stock präsentiert. Damit erzeugen Sie angenehme Wärme, die lange gespeichert wird und für wohliges Raumklima sorgt.

Im Obergeschoß zeigen sich 2 Galerien, die zum einen ein offenes Wohngefühl und Möglichkeiten für eine Bibliothek oder einen Arbeitsplatz bieten. Hier könnte mit geringem Aufwand auch ein separates Zimmer geschaffen werden.

Vom Badezimmer aus stoßen Sie in das ruhig gelegene Schlafzimmer mit Schrankraum und in einen Wirtschaftsraum, wo Waschmaschine und Trockner praktisch integriert sind.

Die Anbindung an den Individualverkehr erfolgt über die naheliegenden Bundes- und Schnellstraßen, sowie die in rund 8 Kilometer Entfernung liegende Süd-Autobahn A2. Der Bahnhof ist rund 4,7 Kilometer entfernt. Die Distanz kann mittels Regionalbuslinien überbrückt werden.

Machen Sie sich selbst ein Bild mit Hilfe eines 360° Rundgangs:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3088069>

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie mir eine Anfrage und Sie erhalten die genaue Adresse, weitere Fotos und Details.

### Infrastruktur / Entfernungen





**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <4.000m  
Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.