

**#SQ - ERSTBEZUG: EXKLUSIVES TRAUMHAUS MIT  
GARTEN, TERRASSE UND GARAGE IM HERZEN VON  
WIENER NEUSTADT**



**Objektnummer: 19861**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	209,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH





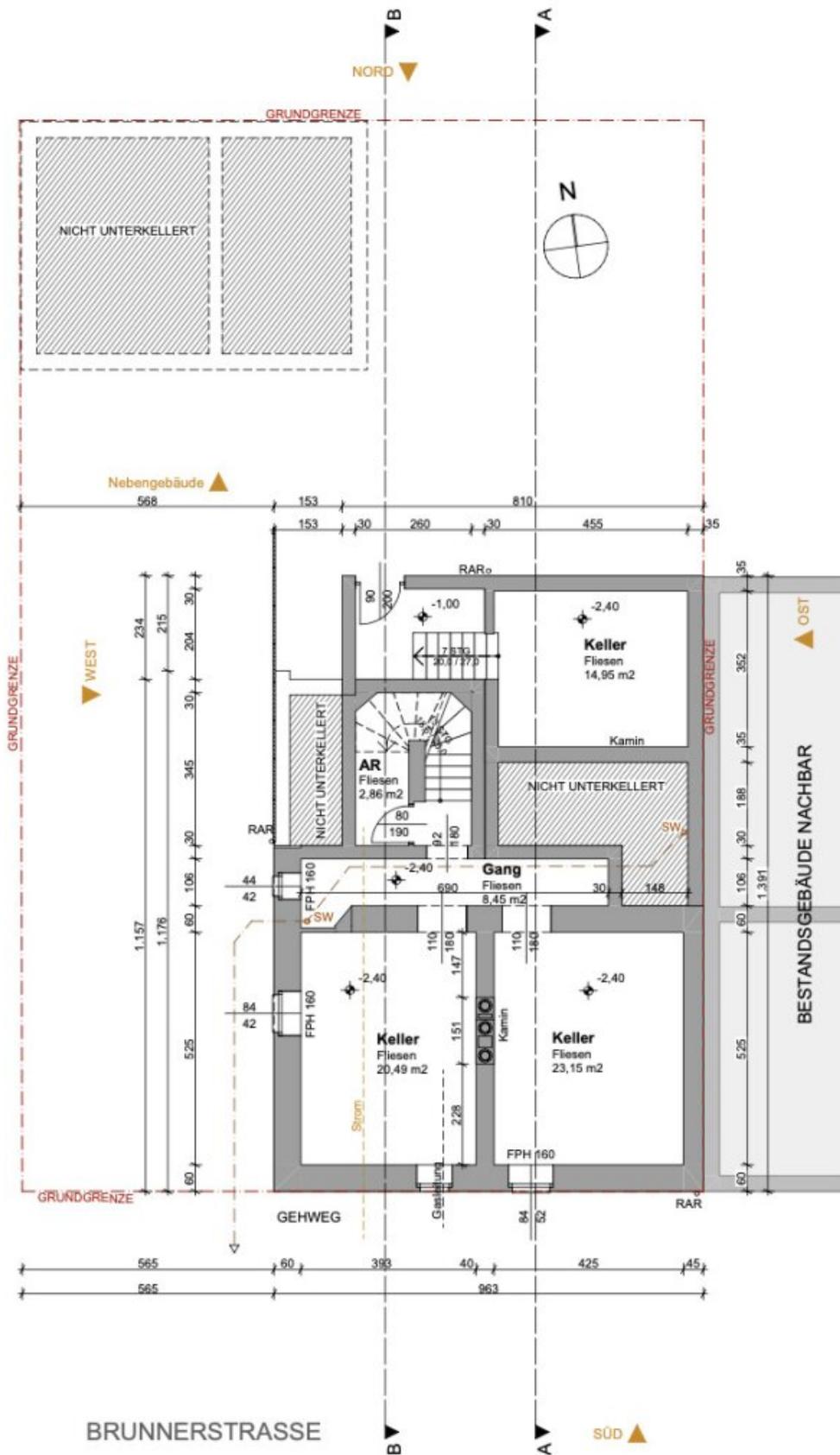






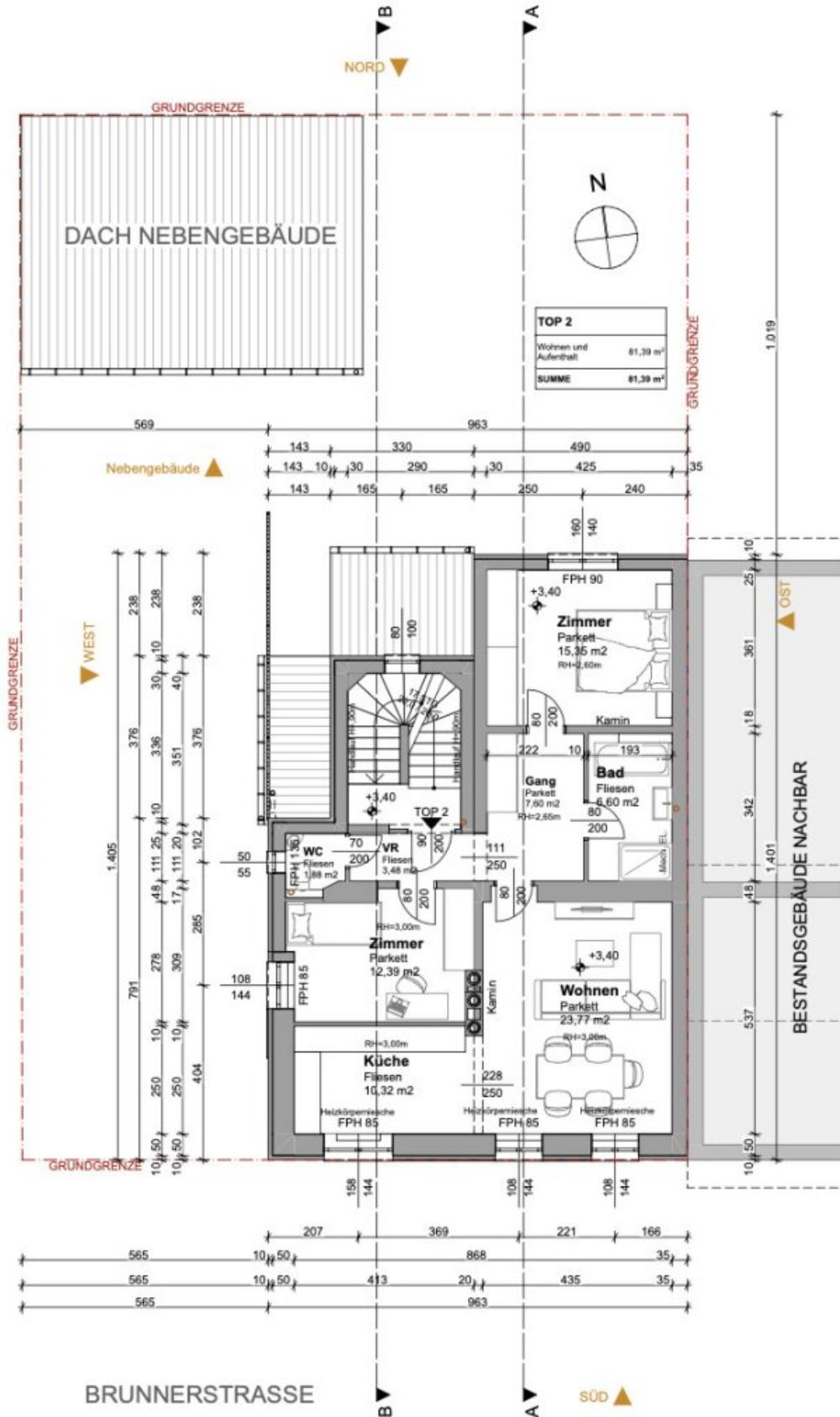






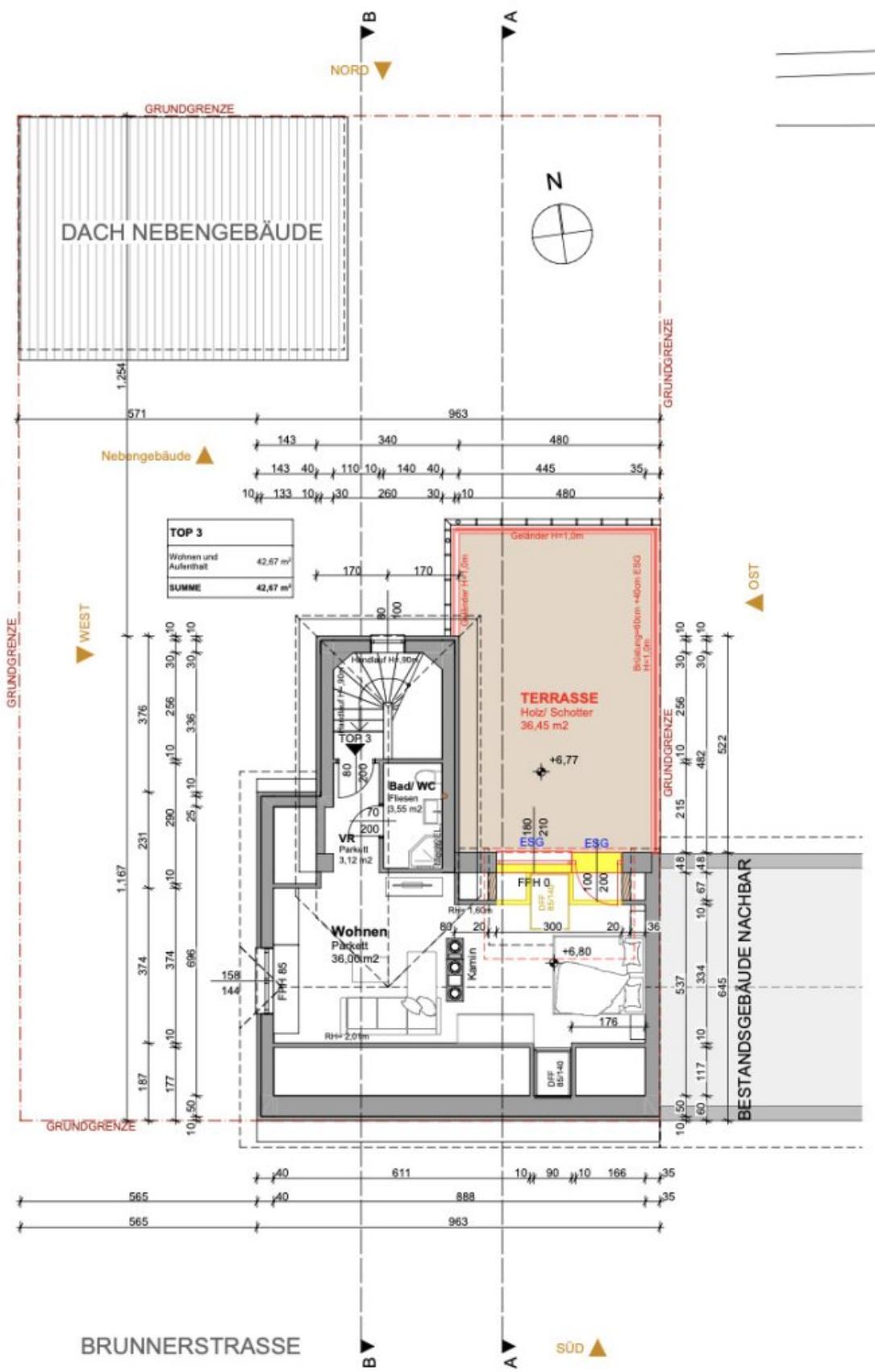
**Kellergeschoss 1:100**





**Obergeschoss**

**1:100**



**Dachgeschoss 1:100**

## Objektbeschreibung

**Seltene Juwel in ruhiger, sonniger Umgebung – Perfekt für Familien, Berufstätige oder mehrere Generationen unter einem Dach!**

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, in einem liebevoll sanierten Haus mit insgesamt etwa 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu wohnen. Das 2023 komplett renovierte Anwesen erstreckt sich über drei Etagen und ist ideal geeignet für Großfamilien, die genügend Platz benötigen, oder für all jene, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten.

### ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksgröße: ca. 362 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 209 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: ca. 81 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 81 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 43 m<sup>2</sup> + ca. 36 m<sup>2</sup> Terrasse

### AUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Vorraum
- Küche/Wohnzimmer

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer mit Dusche
- WC

#### OBERGESCHOSS:

- Vorraum
- Küche/Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- WC

#### DACHGESCHOSS:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Loft / Wohnraum
- Dachterrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>)

#### KELLER:

- Vollunterkellert
- Technikraum
- 3 Kellerräume

#### NEBENGEBÄUDE:

- Garage mit Platz für 2 PKWs

#### **BESCHREIBUNG:**

##### **Praktische Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:**

Die durchdachte Raumaufteilung macht dieses Haus besonders flexibel: Alle drei Geschosse sind über ein separates Stiegenhaus getrennt begehbar und können somit jeweils als eigenständige Wohneinheiten genutzt werden. Diese Aufteilung ermöglicht nicht nur ein komfortables Leben für mehrere Generationen unter einem Dach, sondern auch die Trennung von Arbeits- und Wohnbereichen, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Wohngegend, die durch ihre idyllische Lage besticht und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten – ruhiges, naturnahes Wohnen mit allen Vorteilen einer gut erschlossenen Umgebung.

### **Ihre Vorteile auf einen Blick:**

- **Dreistöckige Wohnfläche:** Insgesamt ca. 209 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen, ideal für Großfamilien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.
- **Flexibilität:** Alle Etagen über das Stiegenhaus separat begehbar, ideal für die Nutzung als eigenständige Einheiten.
- **Top-Sanierung:** 2023 umfassend renoviert – hier ziehen Sie direkt ein, ohne renovieren zu müssen.
- **Ruhe und Sonnenschein:** Ruhige und sonnige Wohnlage, perfekt zum Entspannen und Wohlfühlen.

### **HIGHLIGHTS:**

- 3 vollklimatisierte Wohnebenen (2 x 82 m<sup>2</sup>, 1 x 45 m<sup>2</sup> mit Aussichtsterrasse)
- Sehr gute Infrastruktur
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Hochwertige Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und integrierten Insektenschutzgittern

- Fußbodenheizung
- Eigene gepflasterte Parkflächen mit E-Ladestation, elektrisch betätigtes Einfahrtstor, Sicherheitsüberwachung
- Moderne und ansprechende Ausstattung
- Niedrige Betriebskosten
- Optimale Grundrisse
- Naherholungsgebiet
- Nähe Krankenhaus, EKZ Fischapark

**Kaufpreis: € 785.000,-**

**Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.**

Dieses seltene Immobilienjuwel bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, Leben und Arbeiten perfekt miteinander zu verbinden. Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr Leben nach Ihren Wünschen in diesem einzigartigen, flexibel nutzbaren Haus.

Herr Brandis steht Ihnen für Fragen und Besichtigungen gerne unter 069981470580 oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) zur Verfügung.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at).

Folgen Sie uns auf [Facebook](#) oder [Instagram](#)!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap