

**++NEU++ Premium 4 Zimmer-Doppelhaushälfte mit  
Stellplatz, Nahe Wiener Neustadt**



**Objektnummer: 59055**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2722 Winzendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

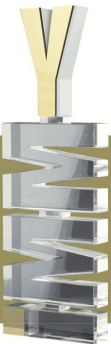
Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



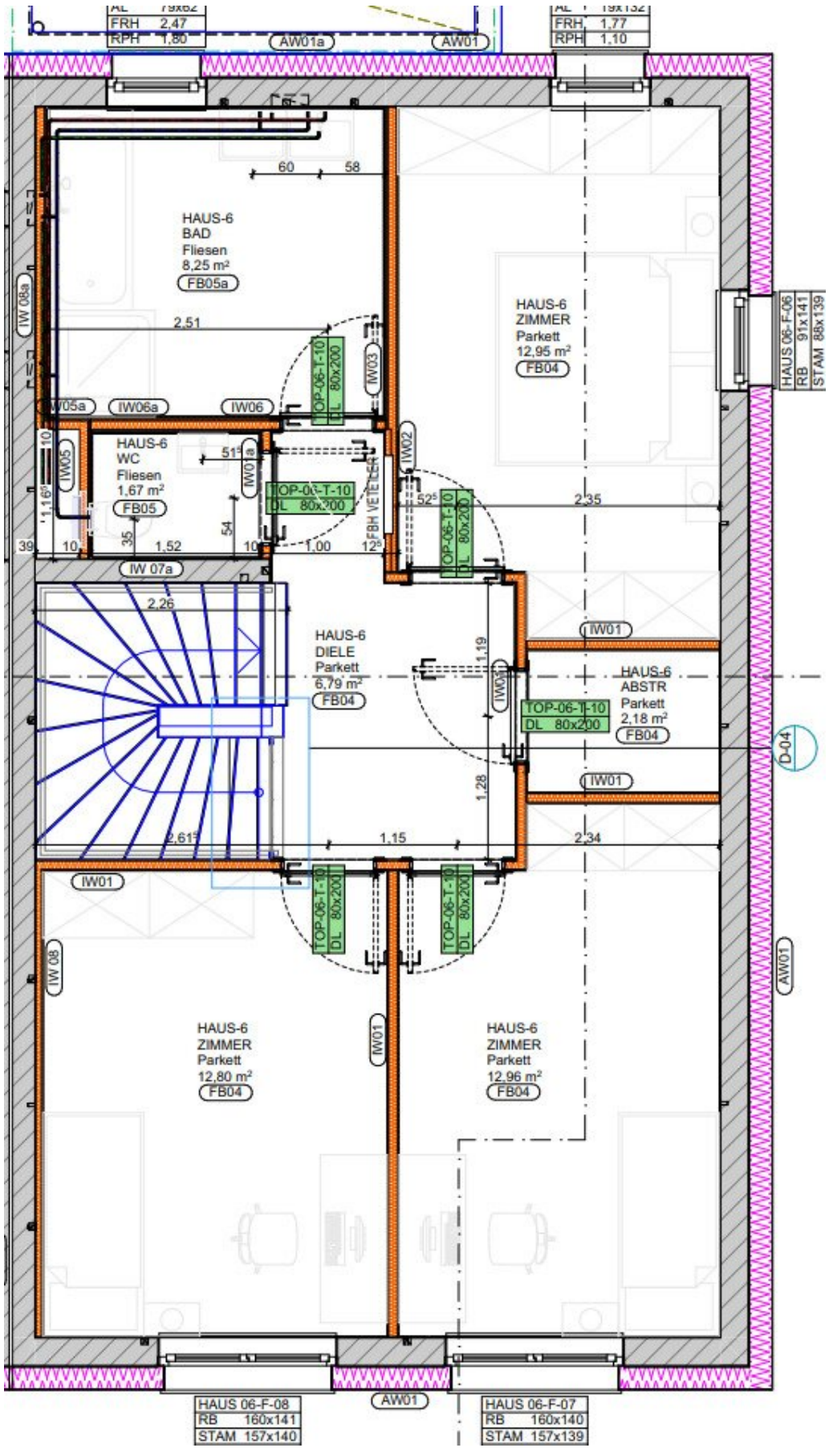
**IMMY 2019 GOLD**  
**Makler**  
Adonia Immobilien GmbH



**ADONIA**

*Immobilien*







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige, belagsfertig 4-Zimmer-Doppelhaushälfte** in einer ruhigen und dennoch **zentralen Wohngegend**, nur 5 Minuten fußläufig vom Ortskern von Winzendorf entfernt. Dieses charmante Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine **großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse** mit einer Fläche von ca. 17 m<sup>2</sup> und einem **weiträumigen Garten** mit einer Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> der **viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung** bietet.

Dank der großen Glasfronten ist das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> **sehr lichtdurchflutet** und schafft ein **angenehmes Wohngefühl**, das Sie täglich genießen können. Die durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Bauweise sorgen für ein **komfortables und modernes Wohnerlebnis**.

**Alle Häuser werden belagsfertiggestellt, auf Wunsch kann auch schlüsselfertig gebaut werden (siehe Beispielfotos ca 50.000€ Aufpreis).**

Ein **besonderes Highlight** dieses Hauses ist die Möglichkeit, die **finalen Oberflächenarbeiten nach Ihren persönlichen Vorlieben zu gestalten**.

Der Bauträger bietet Ihnen die **exklusive Gelegenheit**, das Haus **ganz nach Ihren persönlichen Wünschen** zu finalisieren.

Zusätzliche Änderungen oder Ausbauten wie beispielsweise Balkone, eine Photovoltaikanlage usw. können in Absprache mit dem Bauträger gegen Aufpreis realisiert werden.

Dies gibt Ihnen die **Freiheit, Ihr neues Zuhause individuell anzupassen** und **bis ins kleinste Detail zu perfektionieren**.

Zu den anpassbaren Bereichen gehören unter anderem:

- **Fußbodenbeläge:** Wählen Sie aus einer Vielzahl von Optionen wie Parkett, Fliesen oder Teppich, um den Räumen Ihren individuellen Stil zu verleihen.
- **Endanstriche an den Wänden:** Gestalten Sie die Wände in den Farben und Mustern, die Ihrem persönlichen Geschmack entsprechen und die Atmosphäre Ihrer Räume perfekt abrunden.

- **Sanitäre Endausstattungen:** Entscheiden Sie sich für hochwertige Waschbecken, WC-Schüsseln und Armaturen, die Ihren Anforderungen und ästhetischen Vorstellungen gerecht werden.
- **Innentüren:** Wählen Sie Türen, die ideal zu Ihrem Interieur passen und das Gesamtbild Ihres Zuhauses harmonisch ergänzen.
- **Einbauküche:** Planen und gestalten Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorlieben, um einen perfekten Koch- und Wohnbereich zu schaffen.

Nutzen Sie diese **einzigartige Möglichkeit**, Ihrem neuen Zuhause eine **persönliche Note** zu verleihen und es **nach Ihren Vorstellungen** zu vollenden!

Raumaufteilung:

- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Bad
- Jeweils ein Vorraum pro Stockwerk
- 2 Abstellräume und Haustechnikraum

Ausstattung:

- **Solide Ziegelbauweise** für herausragende Bauqualität.
- **Umweltfreundliche Fußbodenheizung** dank Luftwärmepumpe.

- **Elektronischer Sonnenschutz/Raffstores außen** für perfekten Lichtschutz.
- **Vorbereitung für Klimaanlage** zur individuellen Raumtemperaturregelung.
- **Geräumige Terrasse** für entspannte Momente im Freien.
- **Parkplatz** für bequemen Zugang zum Haus.

Kaufpreis und Nebenkosten:

**Kaufpreis:**

**649.000 € für das belagsfertige Haus inkl Stellplatz**(schlüsselfertig wie Beispielfotos  
Aufpreis von 50.000€)

**Kaufnebenkosten:**

- Notarkosten: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Infrastruktur/Lage:

Das Haus befindet sich in Winzendorf, westlich von Wiener Neustadt, und bietet eine hervorragende Lage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Die **ruhige Wohngegend** ist ideal für Familien und bietet **alle notwendigen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe**.

Das Schulgebäude befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Bahnsteig Winzendorf b. Wr. Neustadt ist zu Fuß in nur 8 Minuten erreichbar.

**Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs** in unmittelbarer Nähe:

- Anker Brot: 400 m
- Supermarkt Billa: 850 m
- Raiffeisenbank: 700 m
- Drogerie: 700 m
- Trafik: 700 m

Sollten Sie **Fragen** haben oder eine **Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren:

**pr@adonia-immobilien.at**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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

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 <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <5.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap