

Wiener Neustadt

# Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in Wiener Neustadt

Objektnummer: 20263445012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 695 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>20263445012</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 146,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>379.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Pellet</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.01.2036</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>132.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1960</b>

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Wiener Neustadt vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen traumhaften Garten zu einem perfekten Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Auf einem ca. 695 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt ca. 146,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Zusätzlich stehen ein großzügiger Kellerbereich inklusive großem Überdachten Carport sowie zahlreiche Nebenflächen zur Verfügung.

Die ruhige Wohnumgebung, die gute Infrastruktur sowie die schnelle Erreichbarkeit von Wien machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung:

ca. 86,78 m<sup>2</sup>

Vorraum

Diele

Wohnzimmer

2 Schlafzimmer

Badezimmer

Einbauküche

Die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten viel Platz für individuelles Einrichten und gemütliches Familienleben.

Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten:

ca. 60,08 m<sup>2</sup>

Vorraum

3 Zimmer

Küche

Badezimmer

Der angeschlossene Holzverbau/Balkon mit ca. 16,1 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

**Der großzügige Kellerbereich bietet reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:**

**ca. 69,22 m<sup>2</sup>**

**davon Garage mit ca. 34,5 m<sup>2</sup>**

**2 Kellerräume**

**Ideal für Hobby, Werkstatt, Fitnessbereich oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.**

**Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten. Die großzügige Grünfläche bietet viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung. Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, spielende Kinder im Grünen oder entspannte Stunden in der Sonne – hier genießen Sie ein echtes Stück Lebensqualität.**

**Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt**

## **Alles zum Standort**

**In unmittelbarer Umgebung befinden sich:**

**Penny ca. 375m entfernt**

**Billa Plus ca. 465m entfernt**

**Hofer ca. 600m entfernt**

**Hochschule, Composite Lab ca. 680m entfernt**

**Fachhochschule Wiener Neustadt ca. 700m entfernt**

**Rudolf Wehrl Schule ca. 1.4km entfernt**

**Kindergarten ca. 1.5km entfernt**

**Landesberufsschule Theresienfeld ca. 1.5km entfernt**

**Die Innenstadt von Wiener Neustadt ist in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:**

**schnelle Anbindung an die A2 Südbahn**

**gute Busverbindungen**

**Bahnhof Wiener Neustadt rasch erreichbar**

**Wien in komfortabler Pendeldistanz**

**Damit eignet sich die Immobilie ideal für Pendler sowie für Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.**

**Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**