

**#SQ - EXKLUSIVES RESIDIEREN IM ERSTBEZUG
UNMITTELBAR AM HERZEN VON WIENER NEUSTADT**



Objektnummer: 18972

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	209,00 m ²
Nutzfläche:	312,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	232,00 m ²
Keller:	70,00 m ²
Kaufpreis:	785.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgasse 8/3/6
1010 Wien



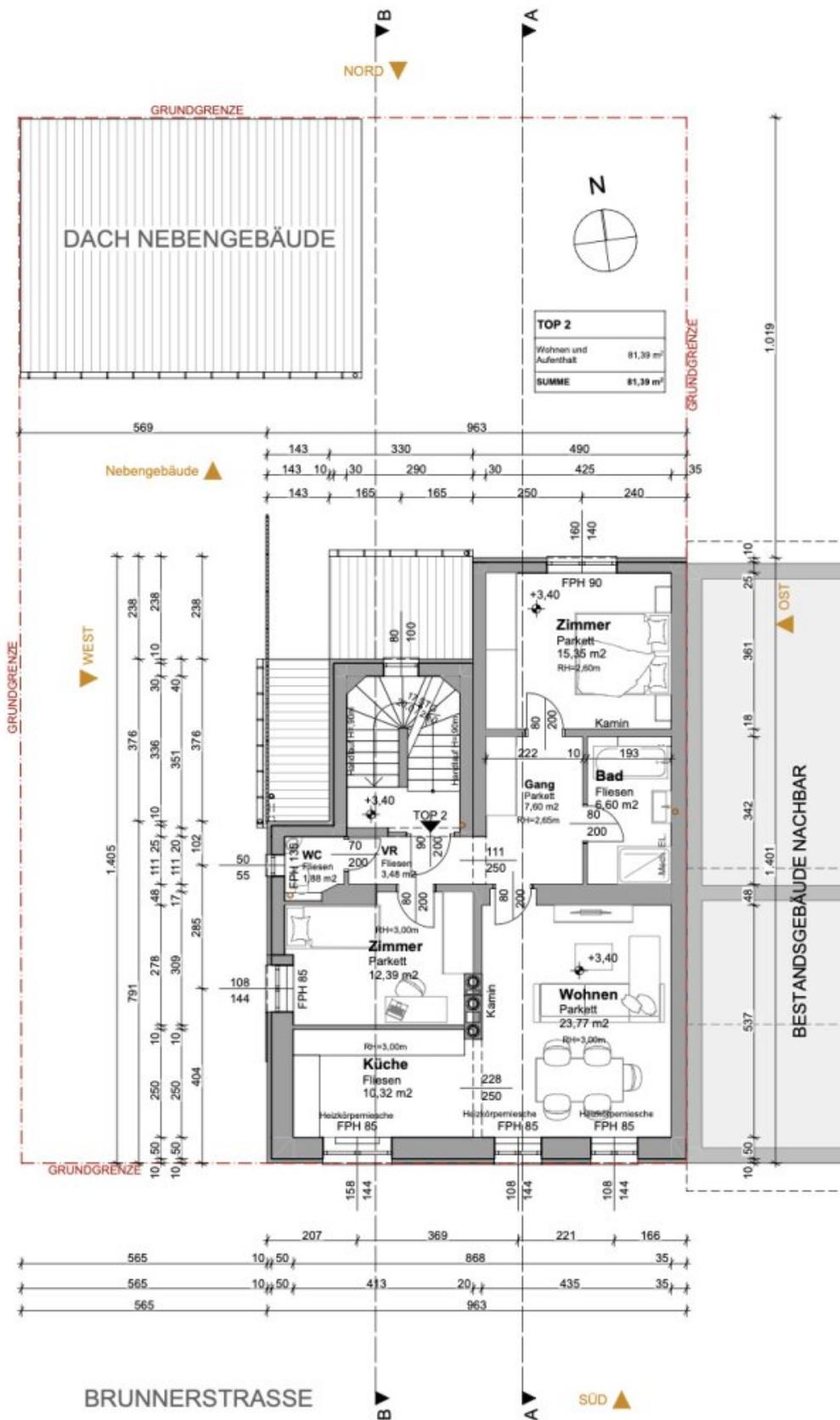




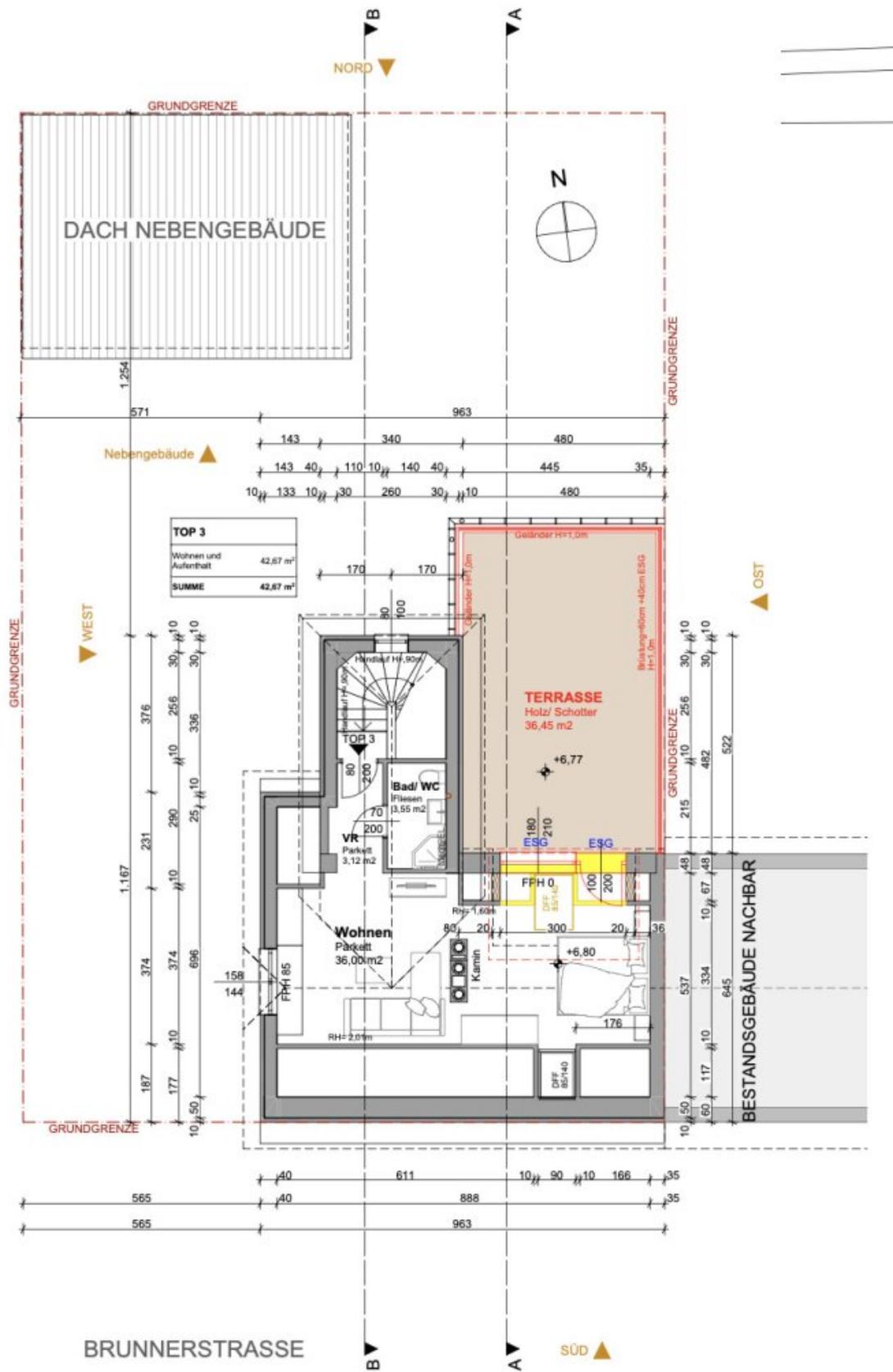








Obergeschoss 1:100



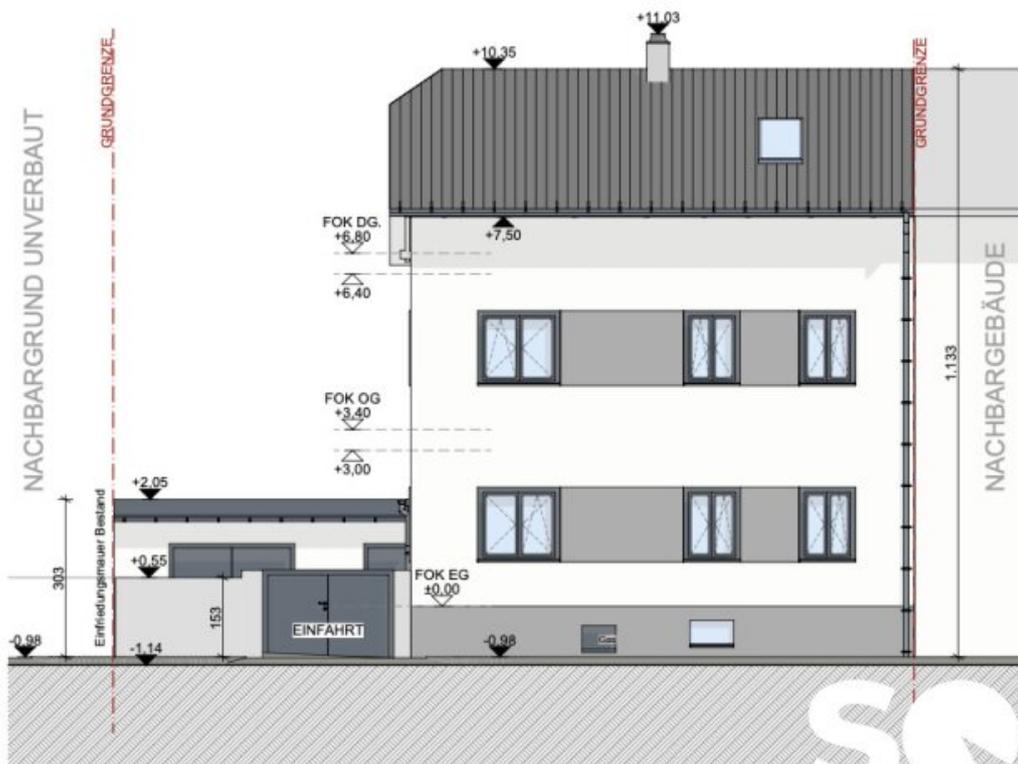
Dachgeschoss 1:100



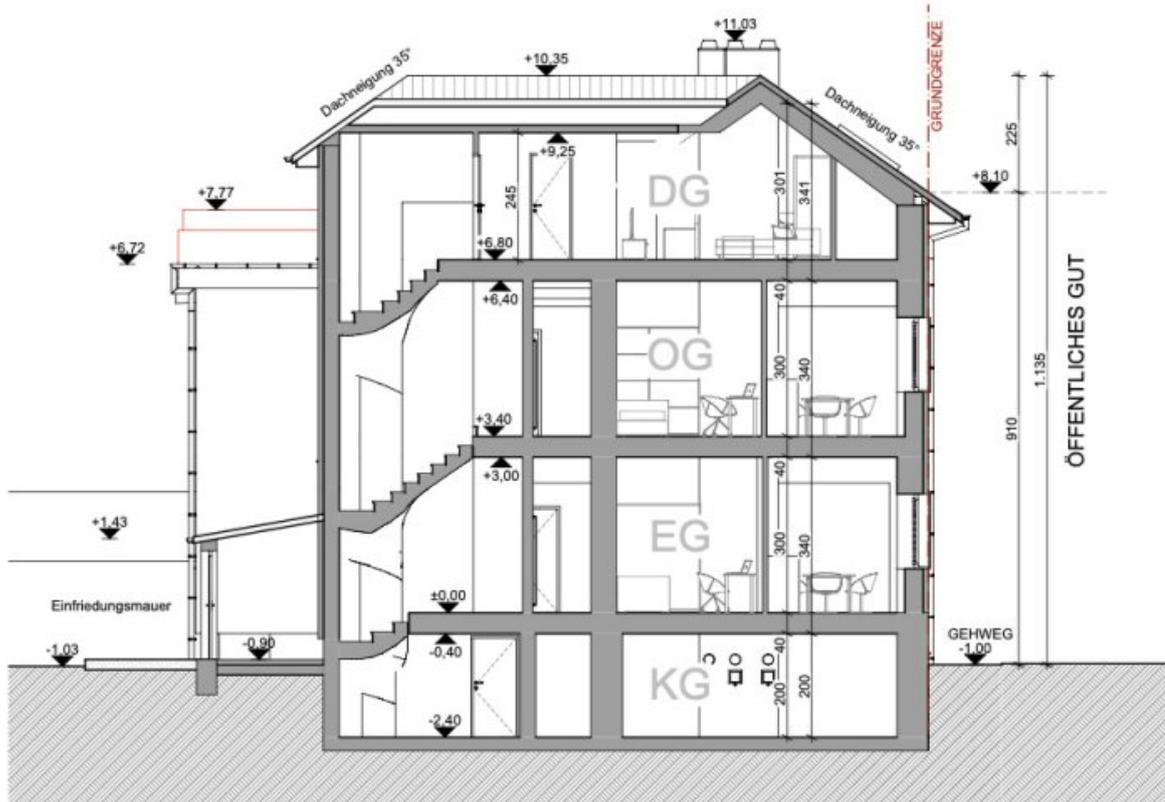
Ansicht Nebengebäude 1:100



Ansicht Nebengebäude 1:100



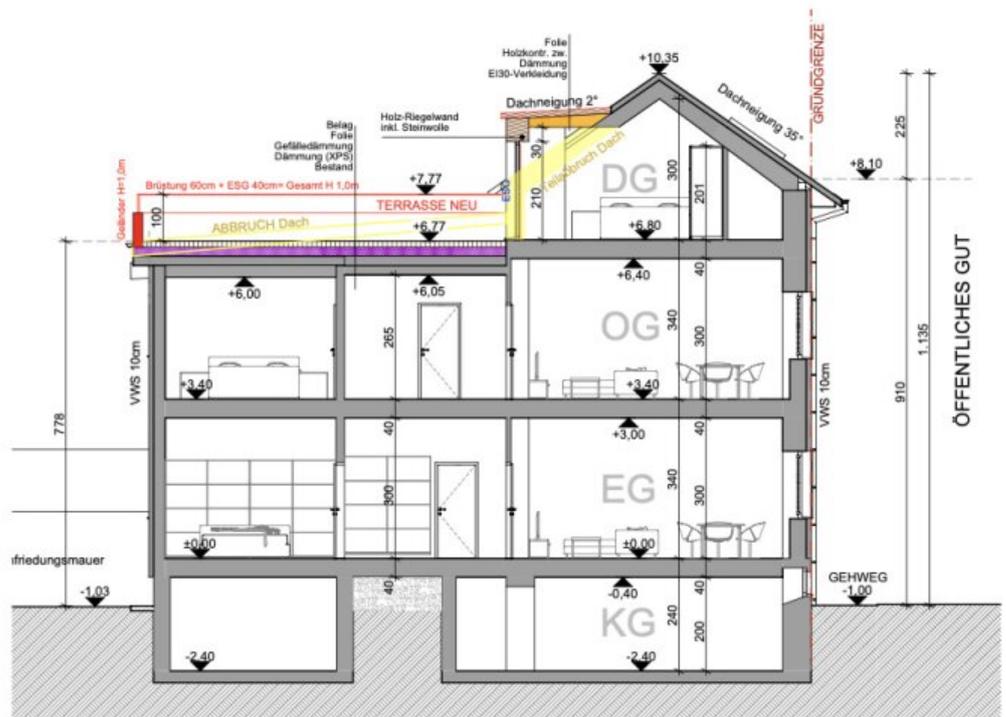
Ansicht SÜD 1:100



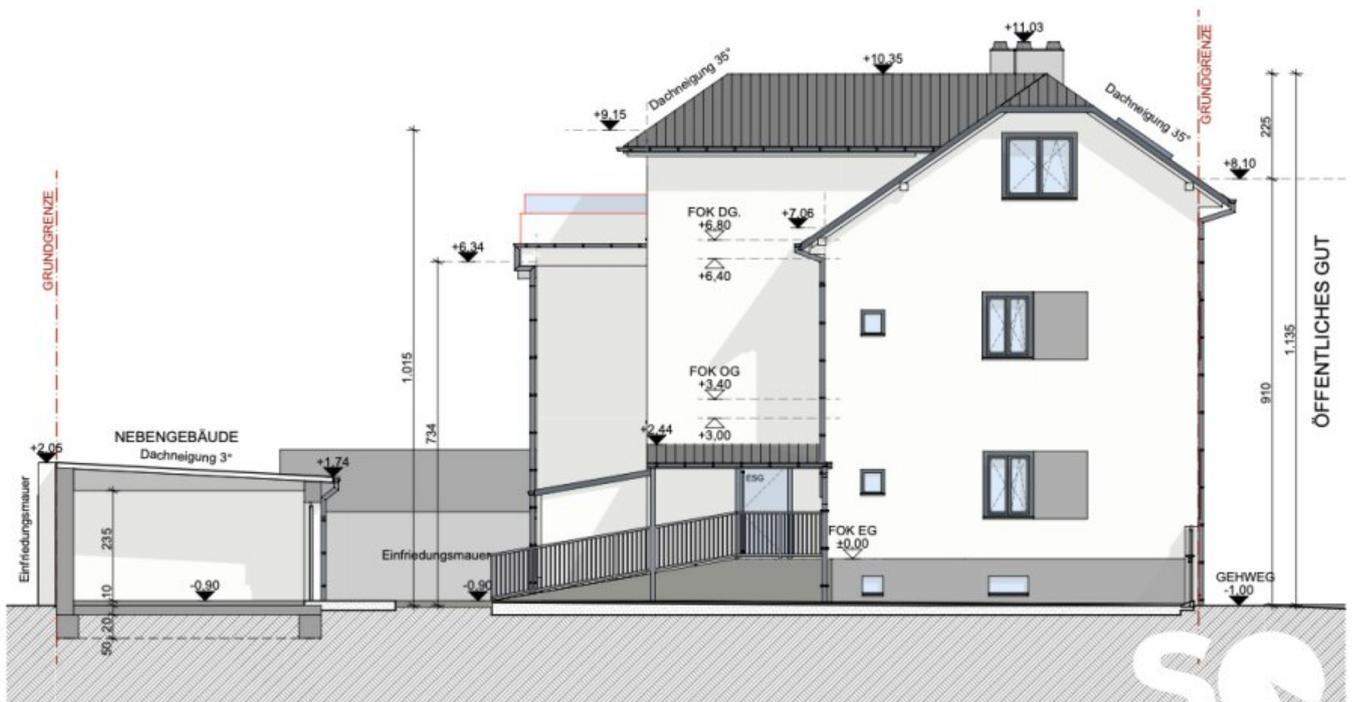
Schnitt B-B 1:100



Ansicht NORD 1:100



Schnitt A-A 1:100



Ansicht WEST 1:100

Objektbeschreibung

Seltenes Juwel in ruhiger, sonniger Umgebung - Platz für **Familie** und **Beruf** oder **mehrere Generationen** unter einem Dach!

Diese **2023 durchgreifend sanierte** Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 209 m² erstreckt sich über drei Etagen und bietet ideale Voraussetzungen zur Nutzung für Großfamilien oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. **PRAKTISCHE RAUMAUFTEILUNG**: Alle drei Geschosse sind über das Stiegenhaus getrennt begehbar und können somit auch jeweils als eigenständige Einheiten genutzt werden!!

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksgröße: 362 m²
- Wohnfläche: 209 m²
- Erdgeschoss: 82 m²
- Obergeschoss: 82 m²
- Dachgeschoss: 45 m² + 35 m² 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
- Dachterrasse (ca. 35 m²)

KELLER:

- Vollkeller
- Technikraum

NEBENGEBÄUDE:

- Garage

BESCHREIBUNG:

Dieses vollklimatisierte Anwesen liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage und ist ideal für jene, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf die Nähe zur Innenstadt zu verzichten. Die Generalsanierung legte besonderen Fokus auf hochwertige Bauweise und exklusive Materialien. Die Grundrissgestaltung und zeitgemäßer Komfort erfüllen höchste Ansprüche und decken ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen ab. Nutzen Sie die Synergien für Familie und Unternehmen in diesem repräsentativen Gebäude in Toplage!

HIGHLIGHTS:

- 3 vollklimatisierte Wohnebenen (2 x 82 m², 1 x 45 m² 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.

Falls Sie sich angesprochen fühlen, steht Ihnen Herr Brandis für Fragen und Besichtigungen gerne unter 069981470580 oder brandis@stadtquartier.at zur Verfügung.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf www.stadtquartier.at.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
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