

# Reserviert - Großzügiges Familienhaus in Wiener Neustadt



Objektnummer: 310151

Eine Immobilie von Friends Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand-Ebner-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	214,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	G 316,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,08
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	188,40 €
USt.:	18,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

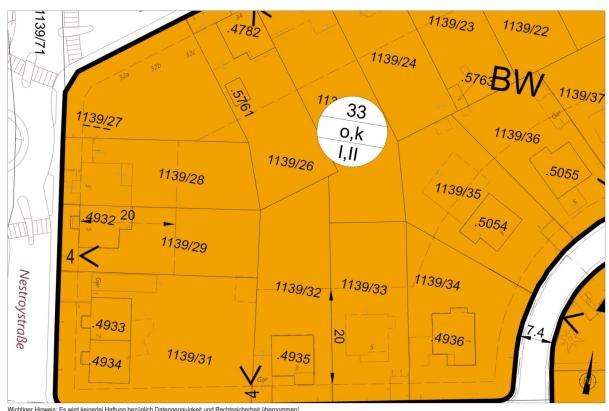
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

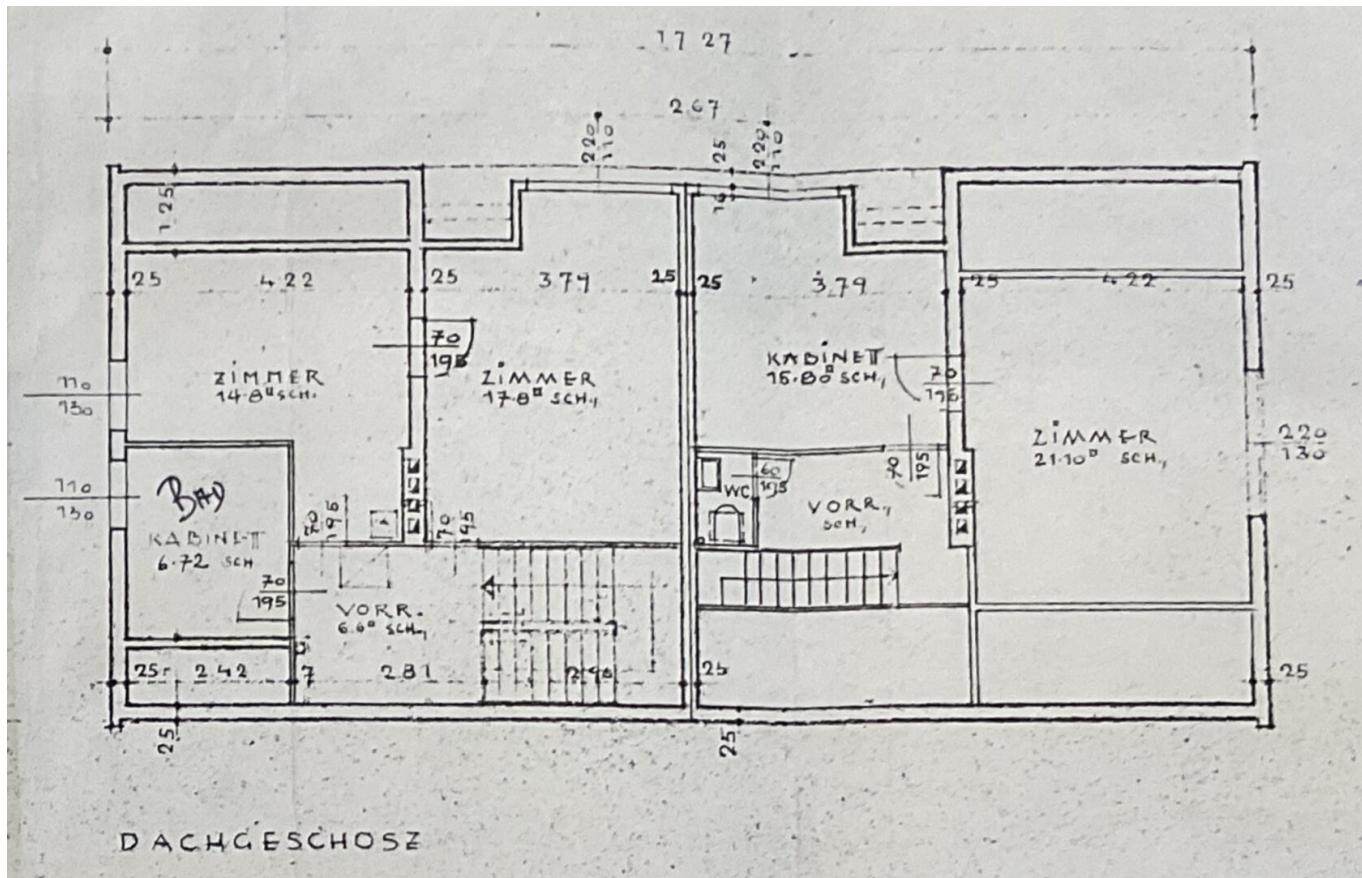


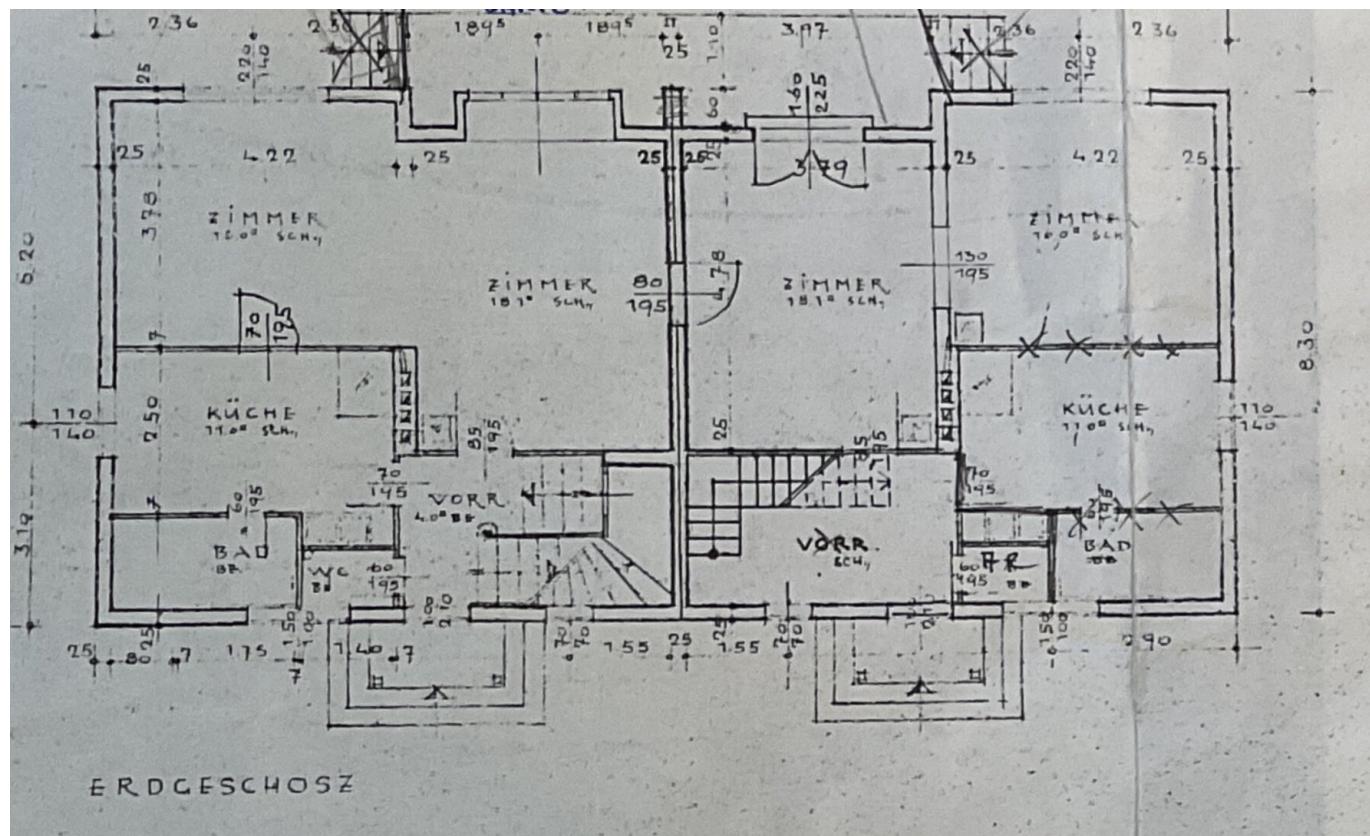


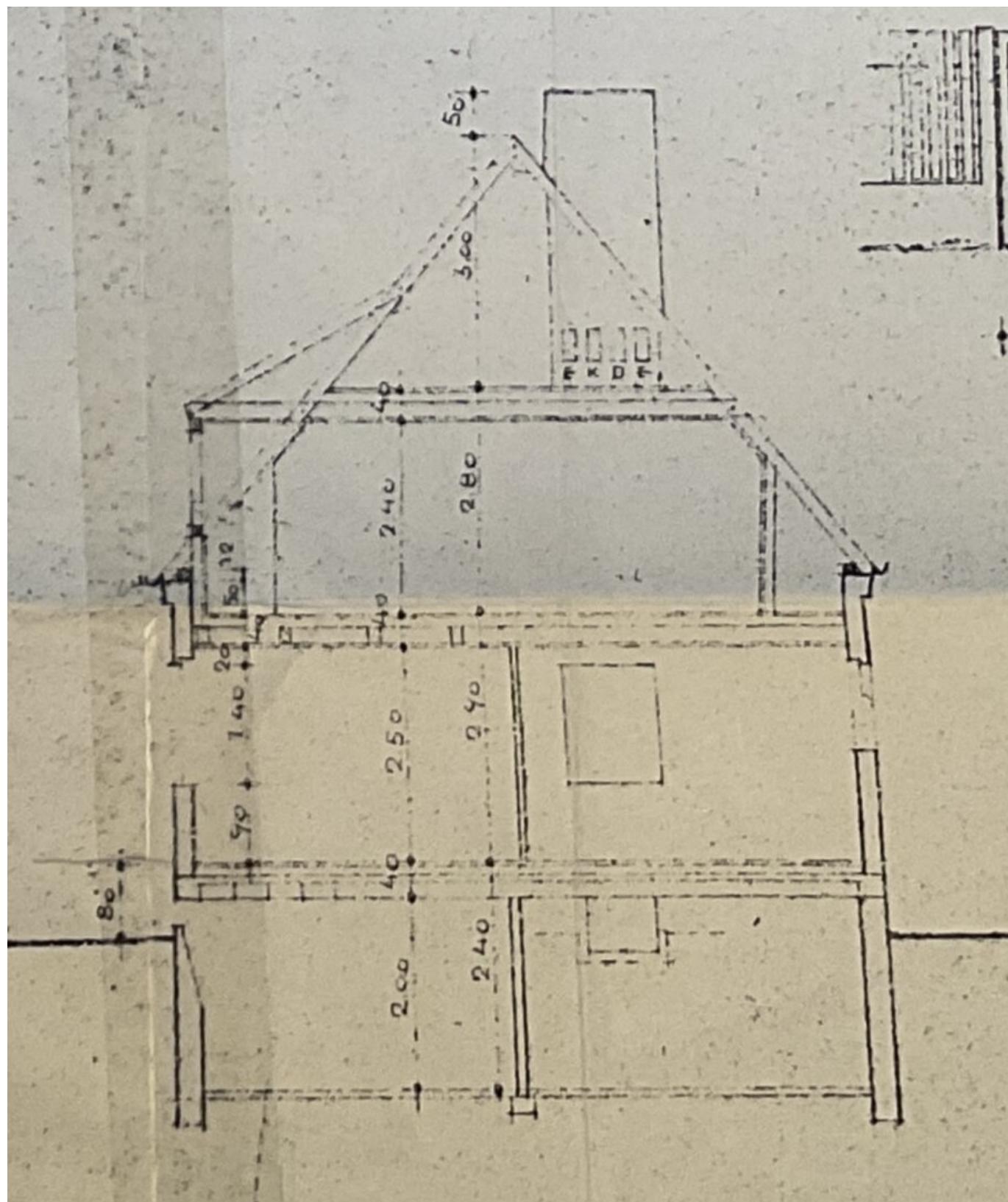












# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Familienleben, Rückzugsmomente und unternehmerische Visionen auf großzügigem Raum zusammenfinden.

Dieses Doppelhaus bietet mit **ca. 214 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, einem weitläufigen Garten und flexibler Raumaufteilung die perfekte Grundlage für Familien, Homeoffice oder Praxisräume.

Hier verbinden sich Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial in ausgezeichneter Wiener Neustädter Lage.

## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und wohnliche Atmosphäre. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Meller-Ofen – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Zwei weitere helle Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Highlight ist der **Wintergarten mit offenem Kamin**, der zu jeder Jahreszeit ein ganz besonderes Wohngefühl bietet. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage zwei Vorräume, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie die große Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge.

## Obergeschoss

Hier erwarten Sie vier helle Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer gestalten lassen. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

## Keller

Der Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Zwei Heizräume (Öl & Gas), ein Öllagerraum, eine Waschküche, zwei große Kellerräume sowie ein Stüberl schaffen Platz für Hobbys, Lagerung oder Wellness.

Weites befindet sich im Keller ein **Saunaraum mit Schwimmbad**, der nach einer Modernisierung wiederbelebt werden kann.

## Außenbereich – Ihre grüne Oase

Der großzügige Garten ist ein echtes Highlight: Ein gemauerter Pool sorgt an heißen Tagen für Erfrischung, die Gartenanlage lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein.

Eine Gartenhütte bietet viel Stauraum für Geräte, während der Vorgarten und die breite Einfahrt den ersten Eindruck abrunden.

## **Bebauungsbestimmungen**

- **Bebaubarkeit:** 33%
- **Bauweise:** o, k
- **Bauklasse:** I, II
- **Widmung:** BW

## **Lage und Infrastruktur**

Wiener Neustadt liegt ca. 50 km südlich von Wien und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.
- Die Autobahn ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.
- Der Bahnhof Wiener Neustadt mit Schnellzugverbindungen nach Wien liegt in unmittelbarer Nähe.
- Die Buslinie 4 fährt direkt vor dem Haus vorbei.
- Zahlreiche Naherholungsgebiete wie der Akademiepark, die Lichtenwörther Auen und der Wiener Neustädter Kanal laden zur Freizeitgestaltung ein.

Dank der Nähe zum Krankenhaus und zur Fachhochschule eignet sich die Immobilie auch ideal als Anlageobjekt, beispielsweise zur Vermietung an Studenten oder für eine private Praxis. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnambiente macht dieses Doppelhaus zu einer besonders attraktiven Immobilie.

**Ein Zuhause mit unzähligen Möglichkeiten – überzeugen Sie sich selbst!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <1.250m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.750m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap