Zwei Wohneinheiten, ein Zuhause – großzügiges Doppelhaus mit viel Potenzial



Objektnummer: 310151

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand-Ebner-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	214,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	G 316,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,08
Kaufpreis:	399.900,00 €
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

















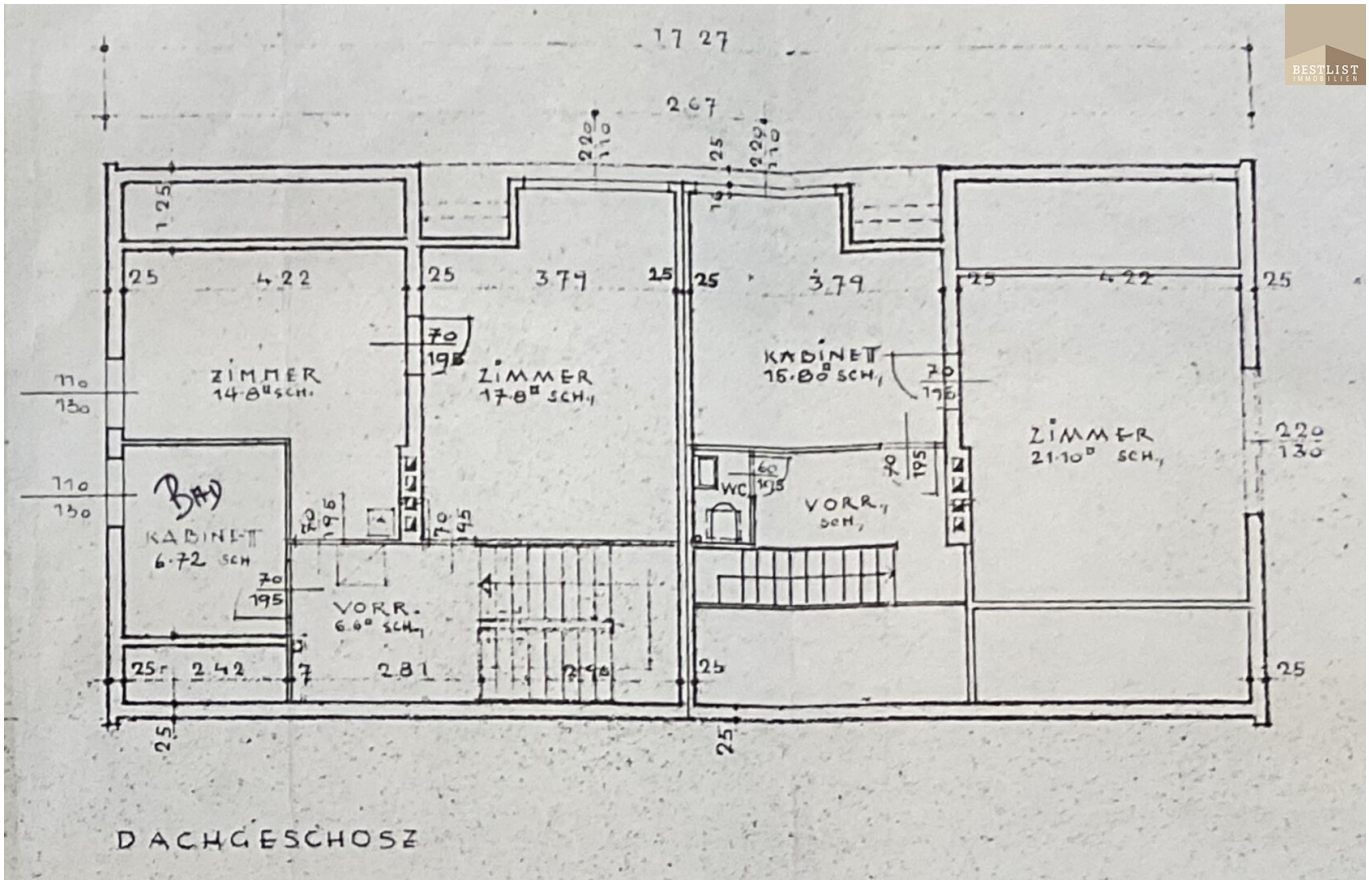


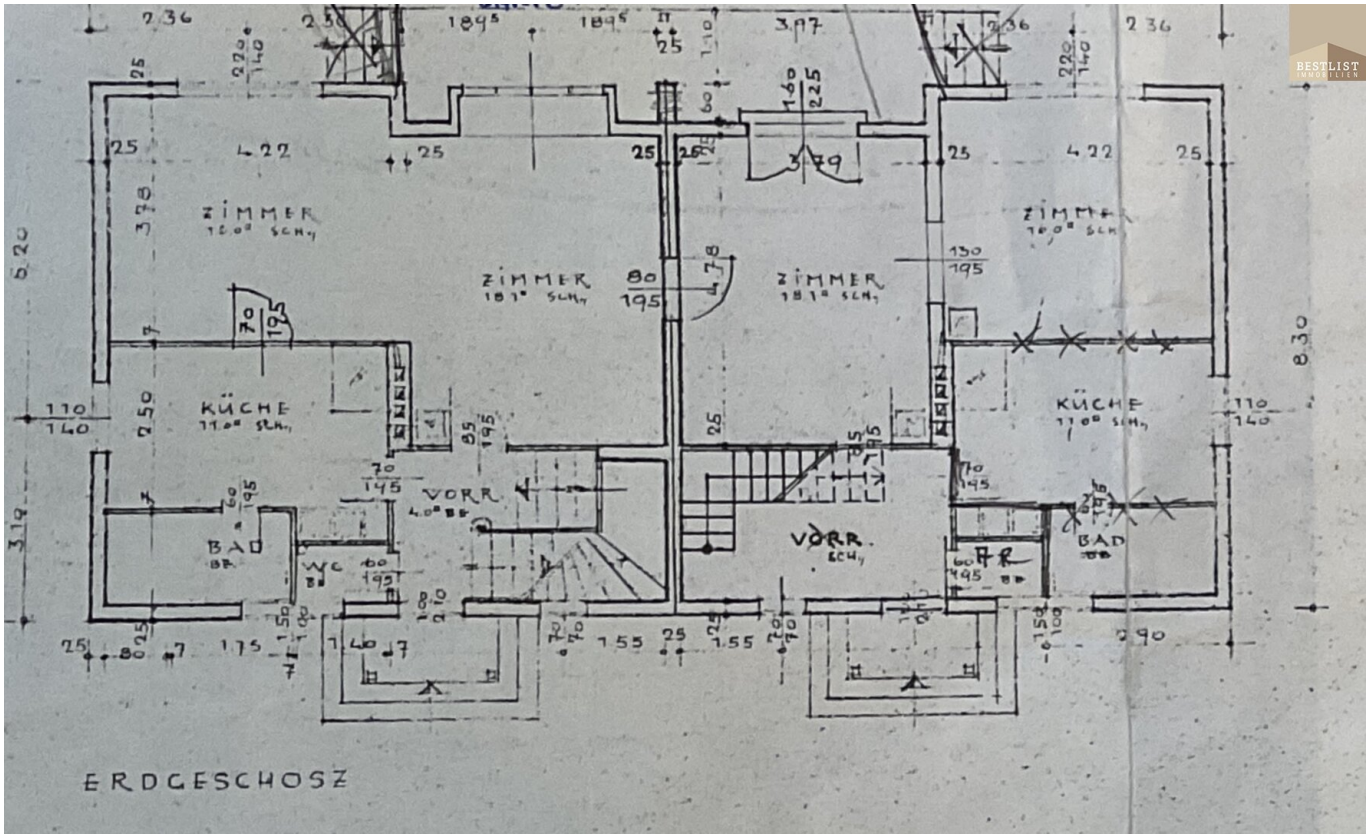

BESTLIST
IMMOBILIEN
er Welt

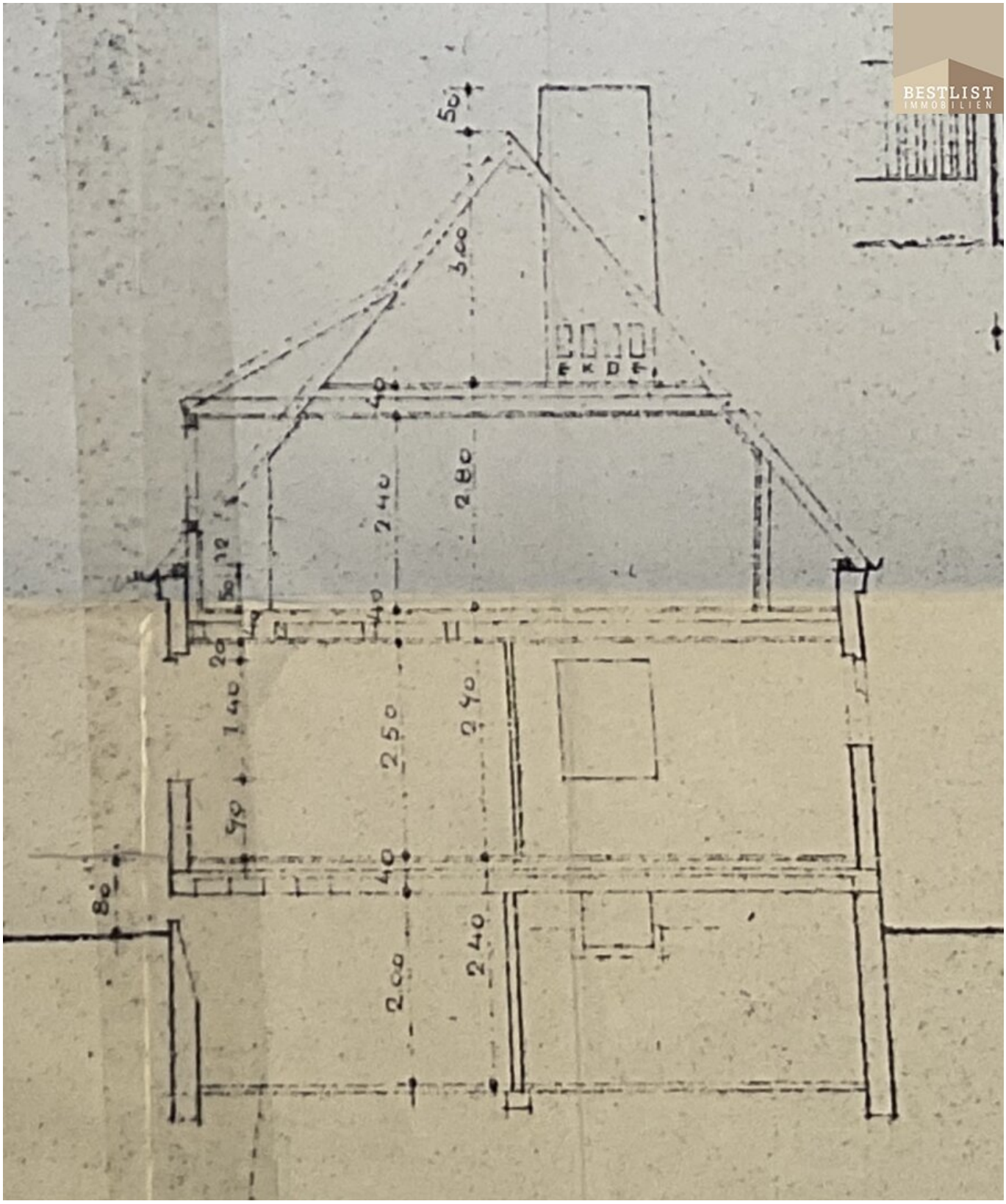





BESTLIST
IMMOBILIEN


17 27
2 67
ZIMMER
14.8 m² SCH.
ZIMMER
17.8 m² SCH.
KABINETT
15.80 m² SCH.
ZIMMER
21.10 m² SCH.
KABINETT
6.72 SCH
VORR.
6.6 m² SCH.
VORR.
SCH.
WC
DACHGESCHOSZ


ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
KÜCHE
KÜCHE
VORR.
VORR.
BAD
BAD
ERDGESCHOSZ


50
300
40
280
240
50
12
40
20
140
250
240
50
40
80
240
200

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – zwei verbundene Wohneinheiten mit außergewöhnlich viel Potenzial!

Dieses großzügige, zusammengelegte Doppelhaus bietet auf **ca. 214 m²** Wohnfläche und mit seinem weitläufigen Garten vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder die Verwirklichung einer individuellen Wohnidee.

Dank der zwei separaten Eingänge lässt sich das Haus flexibel nutzen und bei Bedarf auch wieder in zwei eigenständige Bereiche aufteilen. Ob großzügiges Familienhaus, Wohnen mit separatem Bereich für Angehörige, Homeoffice, Praxis oder Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Das großzügige Grundstück, die flexible Raumaufteilung und die zwei eigenständigen Zugänge machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die nicht nur ein Zuhause suchen, sondern Raum für ihre persönlichen Vorstellungen und zukünftige Entwicklung.

Eine Immobilie mit viel Platz, Charakter und großem Entwicklungspotenzial in guter Lage von Wiener Neustadt.

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.

Das gesamte Haus gehört renoviert/saniert!

Bebauungsbestimmungen

- **Bebaubarkeit: 33%**
- **Bauweise: o, k**
- **Bauklasse: 8**
- **Widmung: BW**

Derzeit werden Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen.

Im Zeitraum der Bausperre können auf dieser Liegenschaft **nicht mehr als drei Wohneinheiten** umgesetzt werden.

Gerne senden wir Ihnen die entsprechenden Informationen zu.

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!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <500m
Apotheke <1.250m
Krankenhaus <750m
Klinik <2.000m

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