Großzügiges Familienhaus in Wiener Neustadt – 449.900 €

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 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	G 316,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,08
Kaufpreis:	449.900,00 €
Betriebskosten:	188,40 €
USt.:	18,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

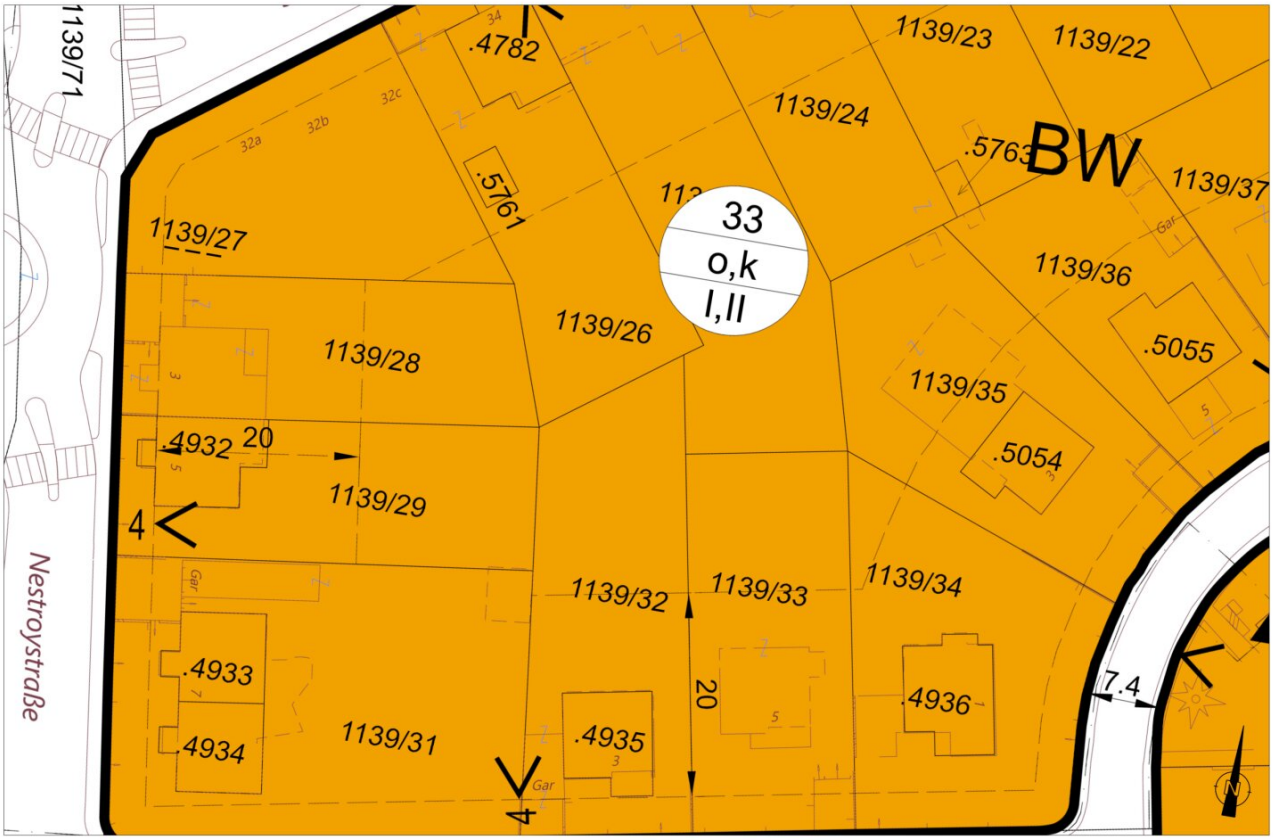
Florian Stift

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

T +
H +

Ge
Ve

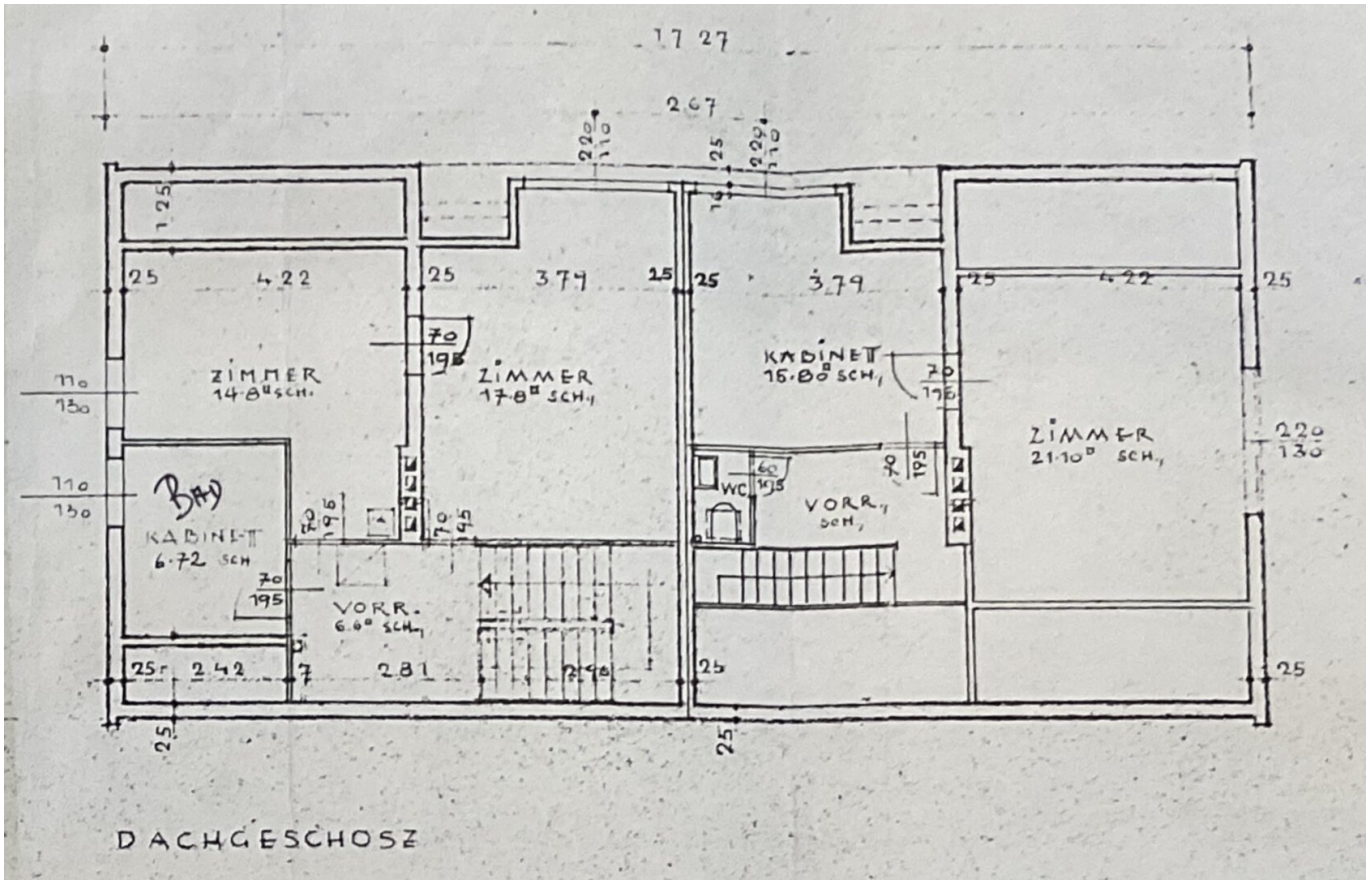
TITANIC

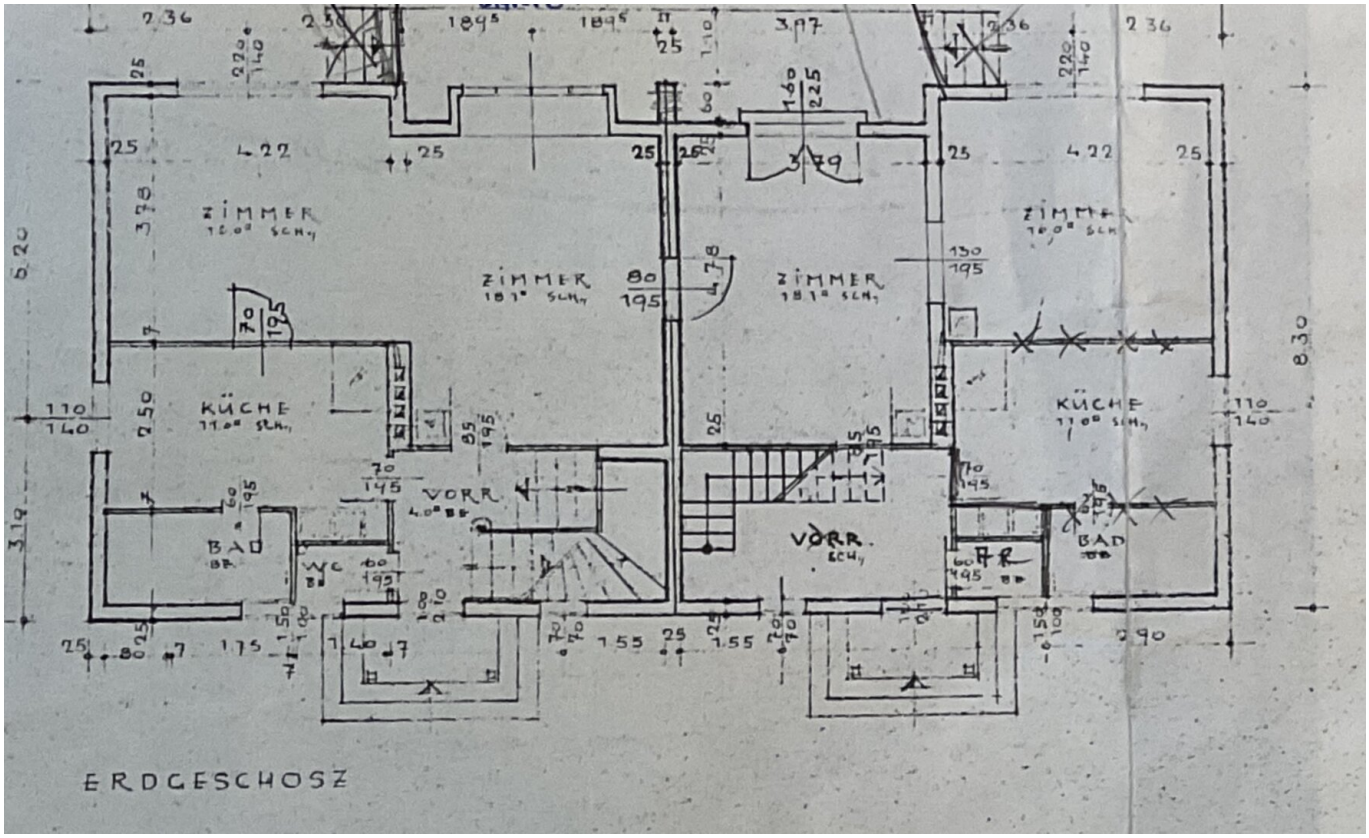


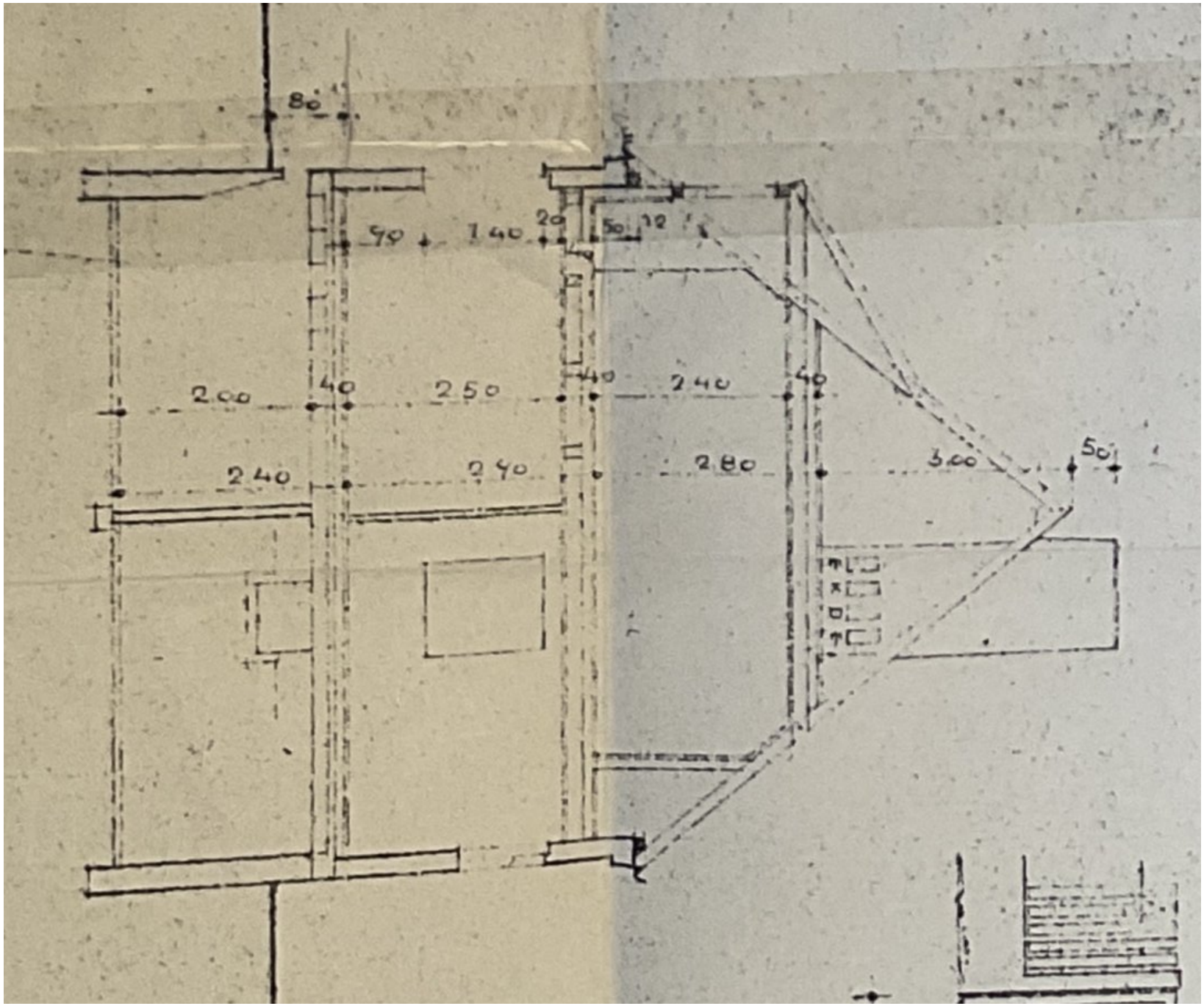
Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!

Dokument: Druckmaßstab: 1 : 450 Druckdatum: 16.11.2023

der Welt


17 27
2.67
220
110
25
220
110
1.25
25
4.22
25
3.79
25
25
3.79
25
4.22
25
70
195
ZIMMER
14.8□ SCH.
ZIMMER
17.8□ SCH.
KABINETT
15.80□ SCH.
70
195
ZIMMER
21.10□ SCH.
220
130
110
130
110
130
BAD
KABINETT
6.72 SCH
70
195
70
195
70
195
VORR.
6.6□ SCH.
WC
60
195
70
195
VORR.
SCH.
25
2.42
7
2.81
2.90
25
25
25
25
DACHGESCHOSZ


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


80
90
140
20
50
12
200
40
250
40
240
40
240
240
280
300
50

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 m²** 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!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <1.000m

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