

**Charmantes MEHRFAMILIENHAUS in  
Ziegelmassivbauweise INKLUSIVE gewidmetem  
Baugrund!!**



Haus Außenansicht

**Objektnummer: 2296**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	268,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	775,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	86,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

Hansy GmbH

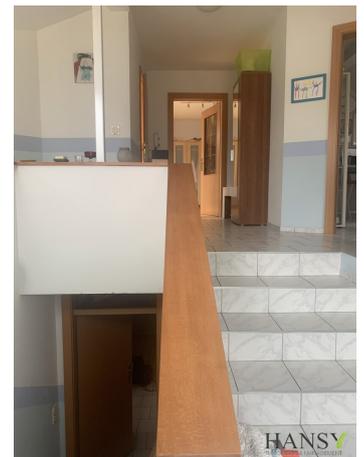












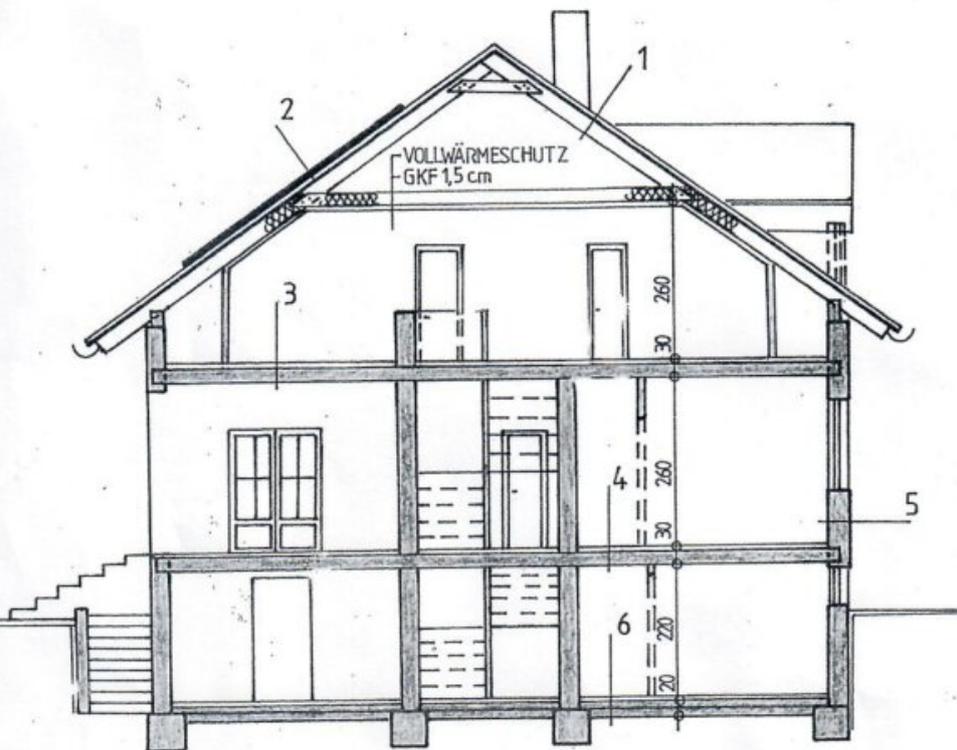






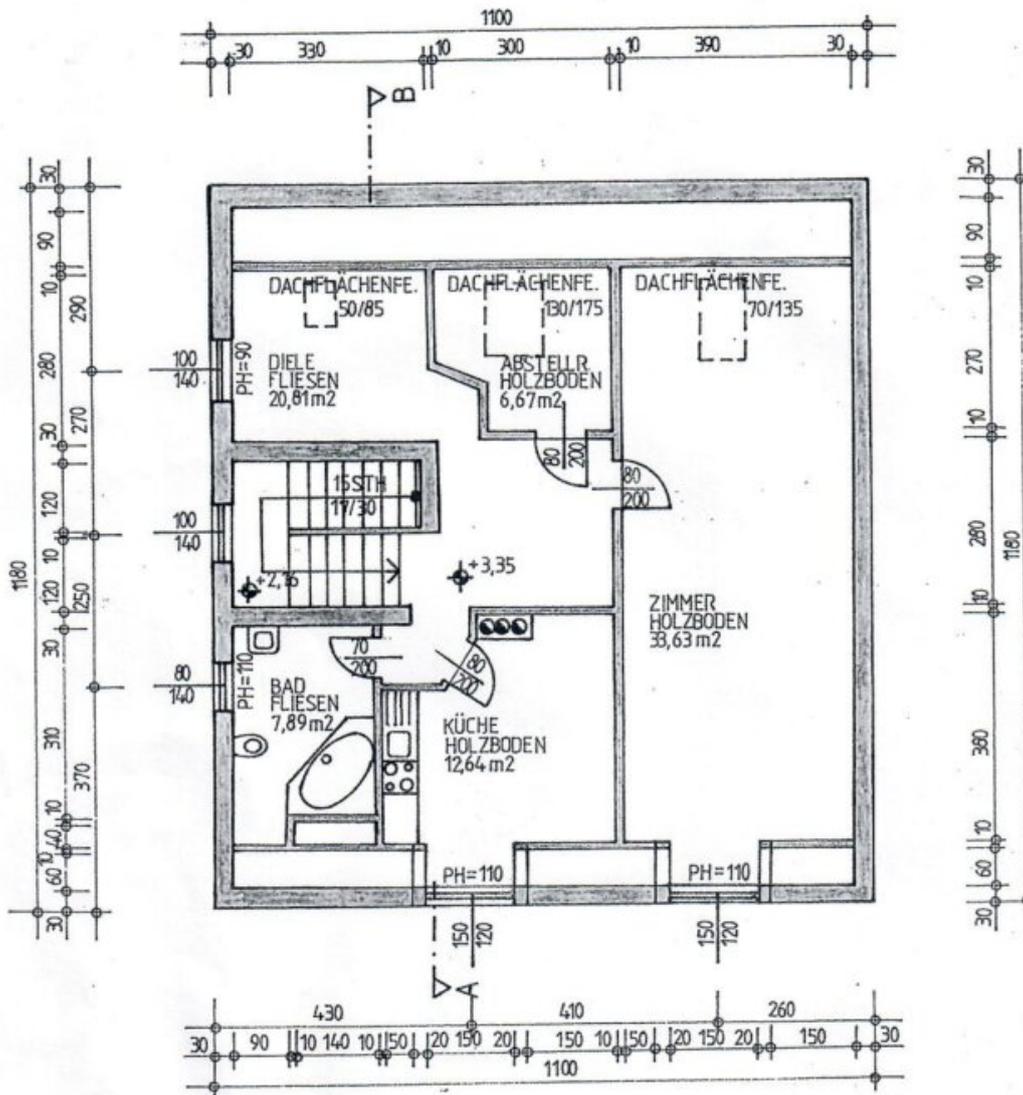


SCHNITT A - B



LEGENDE	
BESTAND	
MAUERWERK	
LEICHTBAU	
HOLZ	

# DACHGESCHOSS

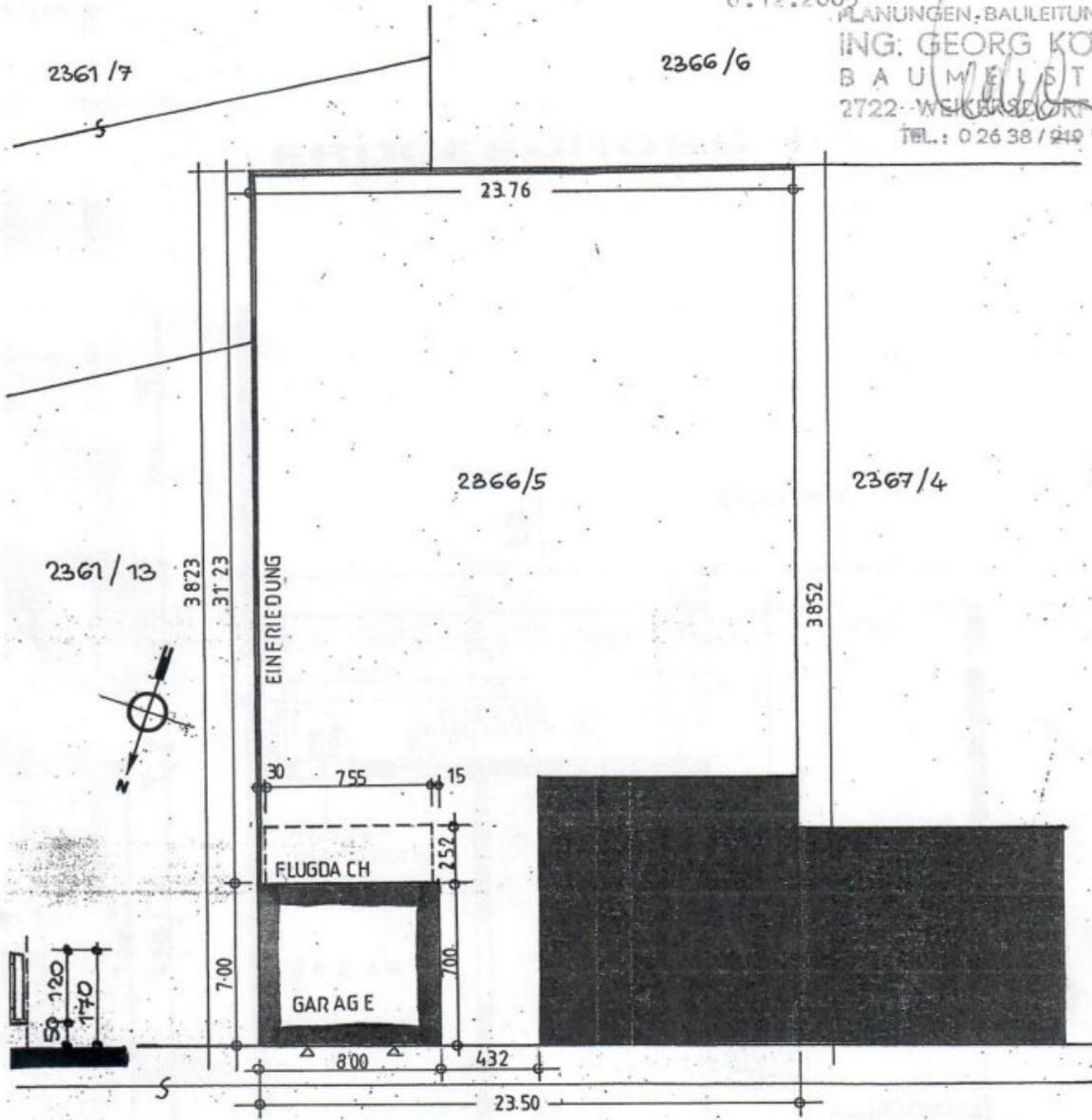


# LAGEPLAN M. 1 : 250

Die lagerichtige Ausführung der Garage wird bestätigt:

6.12.2005

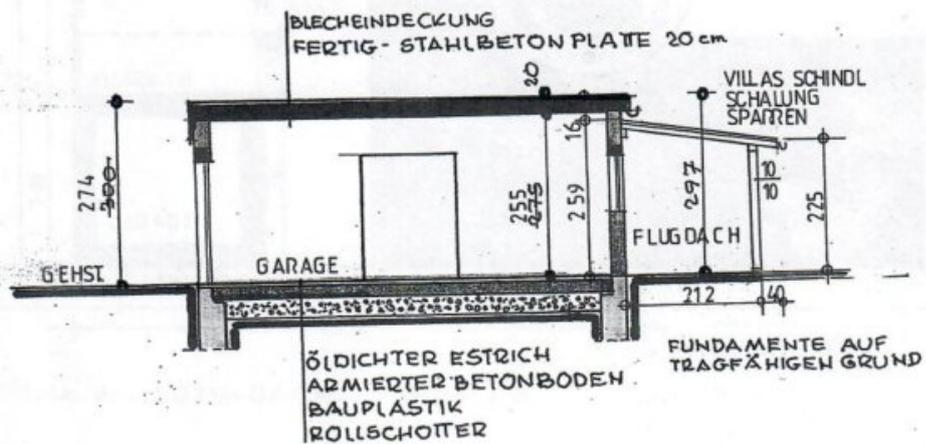
PLANUNGEN, BAULEITUNGEN  
 ING: GEORG KOPPL  
 BAUMEISTER F  
 2722 WEIKENSDORF 202  
 TEL.: 0 26 38 / 249 2214





PLANUNGEN-BAULEITUNGEN  
ING. GEORG KÖPPL  
B. A U M E I S T E R  
2722 WEIKERSDORF 202  
TEL.: 0 26 38 / 219

**SCHNITT A - B** M-1:100



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem liebevoll geplanten und hochwertig errichteten Ziegelmassivhaus auf einem beeindruckenden Grundstück mit 905 m<sup>2</sup>, das nicht nur mit seiner Größe und ruhigen Ruhelage punktet, sondern auch mit einem zusätzlichen, bereits gewidmeten Baugrundstück eine seltene Gelegenheit bietet. Hier investieren Sie nicht nur in Wohnqualität, sondern auch in echtes Zukunftspotenzial.

Der Baubeginn war im Jahr 1995, die Fertigstellung erfolgte 1998 – das Obergeschoß ist seit 2002 ebenfalls vollständig baubehördlich genehmigt. Die Ziegelmassivbauweise und 6 cm Wärmedämmung garantiert Langlebigkeit, Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Mit einer Wohnfläche von 147 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Wohnkeller mit 86 m<sup>2</sup> sowie einer 35 m<sup>2</sup> großen, gemauerten Doppelgarage mit Rolltoren ergibt sich eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von 268 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche (ohne Gartenhütte). Das Haus ist vollständig bezugsbereit, es muss nichts investiert werden – alle Gewerke sind in hervorragendem Zustand.

Die Südost-Ausrichtung sorgt für helle Räume mit ganztägigem Sonnenlicht. Die gepflegten Wohnräume verteilen sich auf zwei Etagen, im Erdgeschoß sorgt ein außenliegender Sonnenschutz für angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen. Eine Solaranlage am Dach unterstützt die Warmwasseraufbereitung und spart Energie. Ein weiteres Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit Grün- und Weitblick, in dem sich auch eine praktische Gartenhütte befindet – ideal für Hobbygärtner, Familien oder Ruhesuchende. Und das Beste: Ein Teil des Grundstücks ist als Baugrund gewidmet, was diese Immobilie zu einer sicheren Investition mit Entwicklungsmöglichkeiten macht – etwa für eine künftige Bebauung, einen zusätzlichen Wohntrakt oder zur Wertsteigerung. Internet in Höchstgeschwindigkeit sowie eine Satellitenschüssel runden das Technische ab.

Die Lage ist hervorragend: Innerhalb von 1–2 Gehminuten erreichen Sie die Busstation mit direkter Verbindung nach Wiener Neustadt Zentrum. Ein praktischer Arzt befindet sich ebenfalls nur zwei Gehminuten entfernt. Kindergarten und Volksschule sind fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar. Das Einkaufszentrum Fischapark mit sämtlichen Nahversorgern liegt ca. 12–15 Gehminuten entfernt. Für weiterführende Einrichtungen wie das Landesklinikum, die FH Wiener Neustadt oder das Erlebnisbad Aqua Nova benötigen Sie nur eine kurze Zeit – bequem erreichbar mit dem nahegelegenen Bus.

Wiener Neustadt – Lebensqualität trifft Stadtkomfort

Wiener Neustadt zählt zu den dynamischsten Städten Niederösterreichs und bietet urbanes Leben in greifbarer Nähe zur Natur. Die Stadt begeistert mit einem breiten Angebot an Kultur, Freizeit, Sport und Bildung – von der Fachhochschule bis hin zu Sportvereinen und

Einkaufszentren. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Südbahn oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie Wien in unter 40 Minuten. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen, Spazierwege, Parks und Freizeitareale wie die Aqua Nova oder der Akademiestadion pure Lebensqualität für Jung und Alt.

Wer zentral wohnen und dennoch auf Natur, Ruhe und Raum nicht verzichten möchte, trifft mit Wiener Neustadt die perfekte Wahl.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Haus – sie ist eine zukunftssichere Investition, ein Ort zum Leben, Wachsen und Wohlfühlen. Mit dem gewidmeten Baugrundstücksteil eröffnen sich Ihnen Perspektiven, die weit über den klassischen Hauskauf hinausgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt begeistern!

Als Immobilienmakler mit langjähriger Erfahrung verfügen wir über hervorragende Kontakte zu unabhängigen Finanzierungsberatern. Unsere Partner vergleichen für Sie über 100 Banken, um das bestmögliche Angebot für Ihre individuelle Situation zu finden – seriös, kompetent und völlig kostenlos. Sie profitieren von einer maßgeschneiderten Beratung und einem umfassenden Marktüberblick – somit sparen Sie Zeit, Nerven und Geld!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Namen, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Wir danken für Ihr Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap