

Familienfreundliches Reiheneckhaus in Innermanzing



© Hillinger Immobilien GmbH

Objektnummer: 7191/200

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3052 Neustift-Innermanzing
Baujahr:	2008
Zustand:	Nach_vereinbarung
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,21 m²
Nutzfläche:	168,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	186,11 m²
Keller:	57,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	198,00 €
USt.:	19,80 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann









© Hillinger Immobilien GmbH



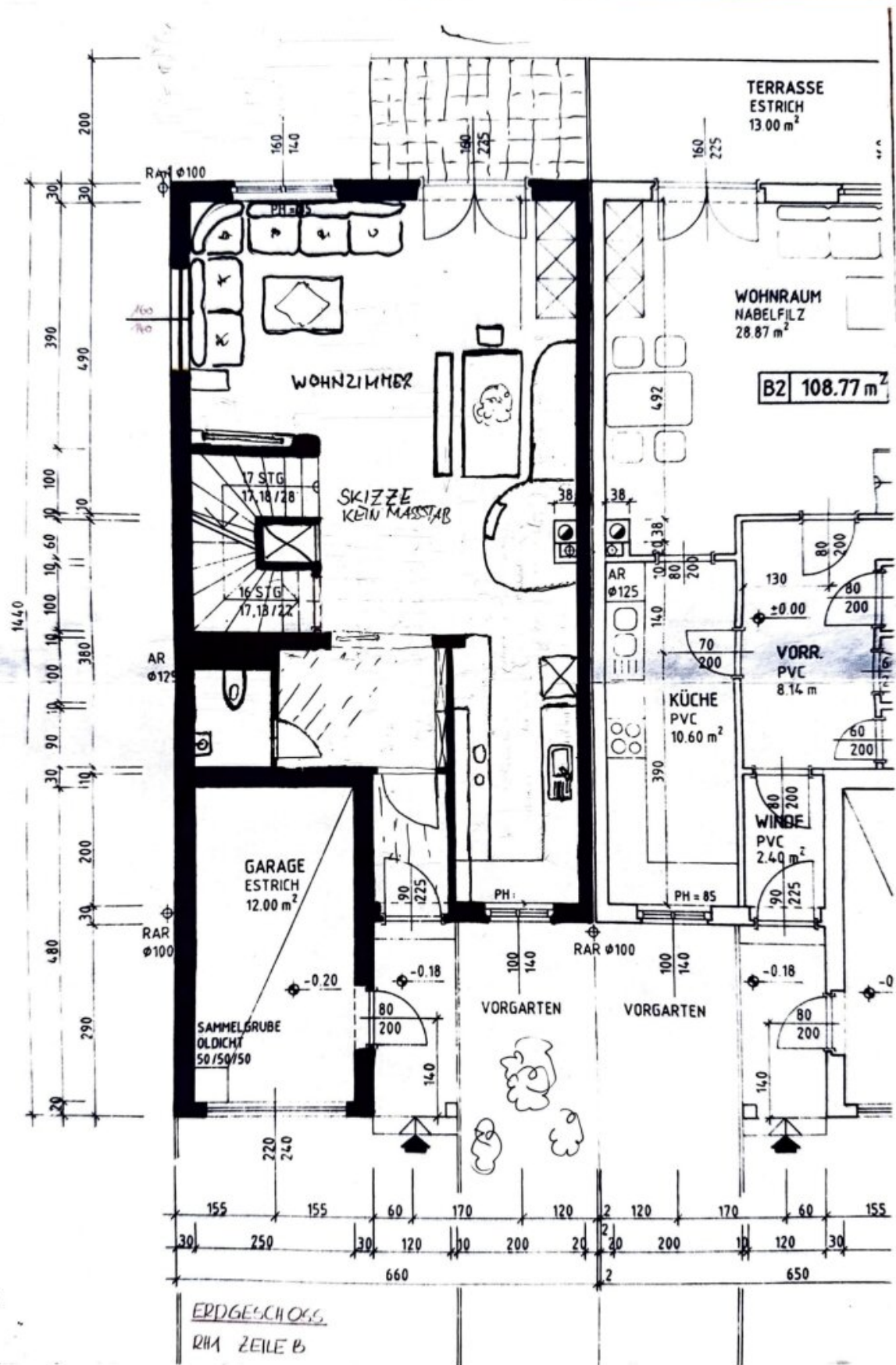
© Hillinger Immobilien GmbH

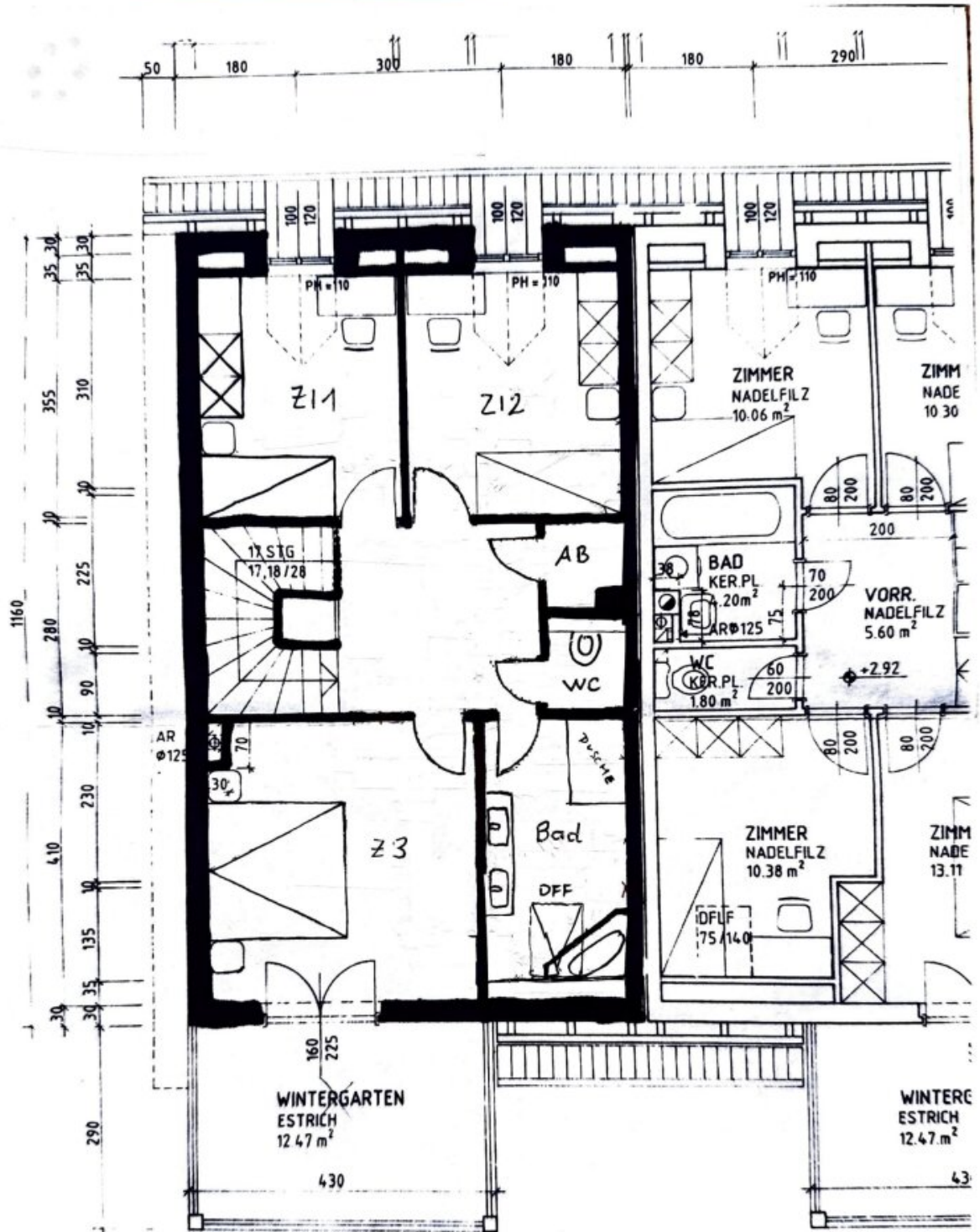


© Hillinger Immobilien GmbH

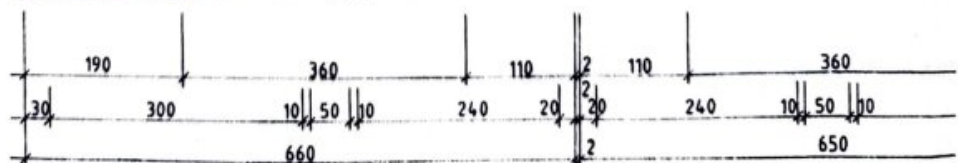


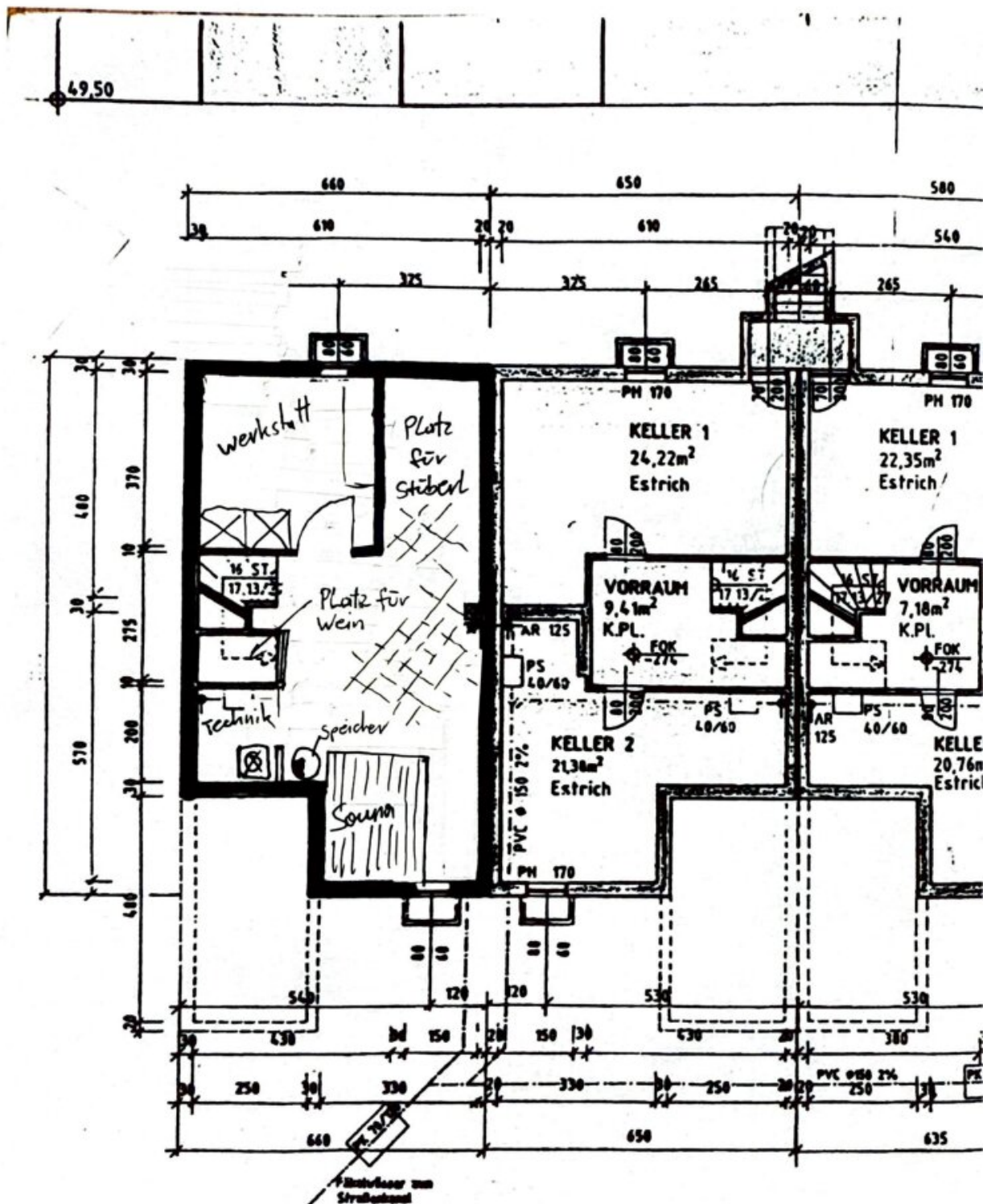
© Hillinger Immobilien GmbH





DACHGESCHOSS Zeile B RHA





Objektbeschreibung

Familienfreundliches Reiheneckhaus in Neustift-Innermanzing – Lebensqualität im Grünen nahe Wien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses traumhafte Reiheneckhaus in der familienfreundlichen Wienerwald-Gemeinde Neustift-Innermanzing vereint Komfort, Sicherheit, Naturverbundenheit und eine hervorragende Anbindung. Ideal geeignet für Familien mit Kindern und Paare, die hohen Wert auf Lebensqualität und ein geborgenes Wohngefühl legen, erwartet Sie hier ein liebevoll gepflegtes Eigenheim mit vielen Extras.

Hochwertiges Zuhause in Massivbauweise

Das Haus wurde **1998 in Massivbauweise** errichtet und besticht durch solide Bauqualität und durchdachte Raumaufteilung. Auf **ca. 111 m² Wohnfläche** (insgesamt rund 187 m² Nutzfläche) finden Sie ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Zusätzlich bietet ein **ausbaufähiger Dachboden** mit etwa 18 m² Potenzial für zukünftige Erweiterungen. Dank **Vollunterkellerung** verfügt das Haus über großzügige Zusatzräume: Im ausgebauten Keller befinden sich ein gemütlicher Platz für ein *Stüberl* für gesellige Runden, ein begehbares **Weinlager**, eine **Sauna** zum Entspannen sowie eine **Werkstatt** für Heimwerker – alles was das Herz begehrt!

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein behaglicher **Wohnbereich** mit hochwertigem Parkettboden und einem **Biofire-Kachelofen (6,6 kW)**, der an kühlen Abenden wohlige Wärme und ein heimeliges Ambiente spendet. Die **maßgefertigte Tischlerküche** lässt keine Wünsche offen. Ausgestattet mit modernen Siemensgeräten (inklusive **Pyrolyse-Backofen** für komfortable Selbstreinigung) und abgerundet durch eine edle **Granit-Arbeitsplatte**, wird Kochen hier zum Vergnügen. Auch das **Badezimmer** überzeugt mit gehobener Ausstattung. **Designerfliesen** von Villeroy & Boch, elegante Teakholz-Möbel und ein stilvolles Waschbecken aus Marmor schaffen eine kleine Wellness-Oase im Alltag.

Für **höchste Sicherheit** ist ebenfalls gesorgt: Eine neuwertige **Sicherheits-Eingangstür mit Fingerprint-Zugang** sowie **3-fach-verglaste Markenfenster (Bayerwald)** bieten Schutz und hervorragende Dämmung. Zudem ist an **allen Fenstern und Türen** ein modernes Alarmsystem installiert, das Ihnen und Ihrer Familie ein beruhigendes Gefühl der Geborgenheit gibt. Auch an die Zukunft ist gedacht: Laut Gemeindeplan wird **Glasfaser-Internet** in den nächsten zwei Jahren verfügbar sein – das Haus ist also bestens vorbereitet für schnelle Internetanbindung.

Gartenparadies für die ganze Familie

Der **Garten** dieses Eckreihenhauses ist ein wahrer Rückzugsort und gleichzeitig ein Spielparadies. Eine überdachte **Terrasse mit Glaspergola** verlängert Ihren Wohnraum nach draußen. Hier können Sie bei jedem Wetter entspannte Stunden verbringen, sei es beim Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Grillabend mit Freunden. Währenddessen erfreuen sich die Kinder an ihrem eigenen **Kinderspielturm**, der sicher im Garten integriert ist und kleinen Abenteurern viel Freude bereitet.

Die liebevoll gestaltete Grünfläche bietet Genuss für alle Sinne: Ein prächtiger **Feigenbaum** und **dornenlose Brombeersträucher** laden im Sommer zum Naschen ein, und in mehreren **Hochbeeten** können Sie nach Herzenslust gärtnern oder Ihr eigenes Gemüse ziehen. Damit die Gartenpflege mühelos gelingt, übernimmt ein **Mähroboter** für Sie das Rasenmähen – so bleibt mehr Zeit, die grüne Oase zu genießen. Ein durchdachtes **Regenwassersystem** versorgt die Pflanzen nachhaltig mit Wasser. Der Regenwassertank ist kindersicher und haustierfreundlich installiert, sodass auch die kleinsten Familienmitglieder und Vierbeiner unbeschwert im Garten spielen können. Hier finden sowohl Groß als Klein ihr persönliches Stück Natur zum Auftanken und Wohlfühlen.

Nebengebäude und Parkmöglichkeiten

Zur Immobilie gehören praktische **Nebengebäude**, die den Wohnkomfort weiter erhöhen. Für Ihre Fahrzeuge stehen gleich **zwei überdachte Stellplätze (Carport)** zur Verfügung. Eine zusätzliche **Garage** bietet sicheren Platz für ein Auto. Parkplatzsorgen gehören damit der Vergangenheit an – auch für Besucher ist reichlich Raum vorhanden.

Zusätzlich gibt es eine **Gartenhütte**, die ideal zum Verstauen von Gartengeräten, Fahrrädern oder saisonaler Dekoration genutzt werden kann. Ein eigenes **Holzlager** ist ebenfalls vorhanden – perfekt, um Ihr Brennholz für den Kachelofen trocken und griffbereit zu lagern. **E-Mobilität** wurde ebenfalls berücksichtigt: Die Vorbereitung für eine **E-Auto-Wallbox** ist bereits installiert, sodass Sie bei Bedarf problemlos eine Ladestation für Ihr Elektrofahrzeug nachrüsten können. Diese durchdachten Extras rund ums Haus machen das Familienleben noch komfortabler.

Lage und Infrastruktur: Idyllisch und gut angebunden

Die **Lage** des Hauses vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer **hervorragenden Infrastruktur** – ideal für Familien und Berufstätige. Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Neustift-Innermanzing, sodass Sie **alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens fußläufig** erreichen. In wenigen Minuten gelangen Sie zu Nahversorgern und Service-Einrichtungen:

- **Einkaufsmöglichkeiten, Post, Café und Pizzeria** – alles bequem zu Fuß im Ort erreichbar.
- **Arztpraxis, Kindergarten und Volksschule** – ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang

entfernt, was besonders für Familien mit Kindern ein großer Vorteil ist.

Auch das **Freizeitangebot** vor Ort kann sich sehen lassen: Ein Fußballplatz und ein Tennisclub liegen ganz in der Nähe und laden zu sportlicher Betätigung ein. An heißen Sommertagen sorgt der **Natur-Badeteich** mit großem Spielplatz für Abkühlung und Spaß bei Groß und Klein – all das erreichen Sie in wenigen Minuten. Darüber hinaus ist Neustift-Innermanzing von den Wäldern und Hügeln des Wienerwaldes umgeben. Die walddreiche Umgebung bietet unzählige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erholen in der Natur direkt vor der Haustüre.

Trotz der idyllischen Umgebung müssen Sie auf eine **gute Anbindung** nicht verzichten. Es bestehen praktische **Öffentliche Verkehrsanbindungen nach Wien**: Regionale Buslinien bringen Sie schnell zur **U4-Endstation Wien-Hütteldorf** sowie zur **S-Bahn-Station Eichgraben-Altlangbach**, wodurch auch Pendler flexibel bleiben. Mit dem **Auto** sind Sie dank der nahegelegenen **Autobahnauffahrt Altlangbach (A1/A21, ca. 3 km entfernt)** ebenfalls bestens angebunden – die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie in ca. **19 Minuten** und die niederösterreichische Landeshauptstadt **St. Pölten** in etwa **20 Minuten**. Diese verkehrsgünstige Lage ermöglicht Ihnen, das Stadtleben und das Wohnen im Grünen ideal zu verbinden.

Fazit: Dieses Reiheneckhaus bietet ein rundum stimmiges Gesamtpaket für alle, die ein **sicheres, hochwertiges Zuhause im Grünen** suchen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Ob junge Familie mit Platzbedarf oder Paar mit Wunsch nach Wohlfühlambiente – hier finden Sie **Lebensqualität pur** in freundlicher Nachbarschaft und naturschöner Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause und erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus im Wienerwald!

Vereinbaren Sie sofort einen Besichtigungstermin, denn tolle Immobilien sind nicht lange zu haben!

ACHTUNG: Bitte beachten Sie, dass Anfragen zu Immobilien nur bearbeitet werden können, wenn die vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) angegeben sind. Diese Informationen sind notwendig, um die Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber erfüllen zu können. Ohne diese Angaben können wir Ihre Anfrage leider nicht weiterverfolgen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Weitere Immobilien finden Sie auch auf unserer Homepage www.hillinger-immobilien.at.

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 <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap