VERLIEBEN ERLAUBT - Wärme - Geborgenheit - Zuhause.



Blick auf das Wohnzimmer von der Galerie

Objektnummer: 7939/2300161891

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	330,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	230,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf













Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Raum für große Gefühle – außergewöhnlich wohnen und genießen!

Rund 300 m² Wohnfläche, ein beeindruckender Wohnbereich mit Galerie und offenem Kamin, ca. 230 m² vielseitig nutzbarer Keller, Doppelgarage und ein Garten mit viel Privatsphäre – ein Haus, das Raum für große Wohnträume und individuelle Lebenskonzepte bietet – dazu eine solide energetische Basis mit Energieklasse C und einem HWB von 70 kWh/m²a.

Sie wünschen sich ein Zuhause, das mehr bietet als gewöhnliches Wohnen? Einen Ort, an dem Familie, Beruf, Freizeit und persönliche Rückzugsbereiche ihren eigenen Platz finden? Dann könnte dieses besondere Stadthaus in der im beliebten Zehnerviertel von Wiener Neustadt genau das Richtige für Sie sein. Schon beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein Gefühl von Offenheit und Weite. Auf über **300 m² Wohnfläche**, ergänzt durch einen nahezu vollständig ausgebauten Keller mit ca. **230 m²**, eröffnen sich außergewöhnliche Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Wohnen mit Weitblick und besonderem Flair

Das Herzstück des Hauses ist zweifellos der beeindruckende, rund **95 m² große Wohnbereich**. Große Fensterflächen, ein offener Kamin als stilvoller Raumteiler und die offene Galerie schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente mit besonderem Charakter. Ob gemütliche Abende am Kamin, gesellige Einladungen oder entspannte Stunden mit der Familie – hier ist Platz für all das, was das Leben schön macht.

Zwei sonnige, nahezu uneinsehbare Terrassen erweitern den Wohnbereich ins Freie und laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen.

Die vorhandene Einbauküche, ein separates Esszimmer und mehrere flexibel nutzbare Zimmer bieten Raum für unterschiedlichste Bedürfnisse. Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder persönliche Rückzugsbereiche – hier können Sie Ihre Wohnideen verwirklichen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, weitere Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Zusätzliche Dachbodenflächen bieten praktischen Stauraum.

230 m² zusätzlicher Raum für Ihre Ideen

Ein echtes Highlight ist der rund **230 m² große, nahezu vollständig ausgebaute Keller**. Hier

eröffnet sich eine eigene Welt an Möglichkeiten: ein privater Fitnessbereich, Heimkino, Hobbyraum, Atelier, Wellnessbereich oder vielleicht sogar ein professionelles Homeoffice mit ausreichend Abstand zum privaten Wohnbereich.

Auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, bietet diese Immobilie interessante Perspektiven.

Eine aktuell nicht genutzte Abfahrt über das Grundstück direkt in den Keller ergänzt das außergewöhnliche Raumangebot um eine weitere Besonderheit.

Erdgeschoss und Teile des Kellers verfügen über Fußbodenheizung. Eine Doppelgarage sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten.

Gepflegte Basis mit Raum für den eigenen Stil

Das Haus wurde laufend gepflegt und im Jahr **2014 umfassend saniert**. Dabei wurden unter anderem die Fenster durch dreifach verglaste Modelle ersetzt, Leitungen erneuert und die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen. Dennoch gehört dieses besondere Haus wieder auf den neuesten Stand gebracht und nach eigenen Wünschen angepasst.

Mit einem HWB von 70 und der Energieklasse C bietet die Immobilie eine solide energetische Basis. Einzelne Bereiche wie Böden und Oberflächen können Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten und dem Haus Ihre ganz persönliche Handschrift verleihen.

Privatsphäre und Freiraum mitten in der Stadt

Auch der private Garten bietet viel Platz für individuelle Ideen. Ob Pool, gemütlicher Familiengarten, Hochbeete oder grüne Rückzugsorte – hier können Sie Ihren persönlichen Freiraum gestalten. Gemeinsam mit den beiden nahezu uneinsehbaren Terrassen entsteht ein angenehmer Rückzugsbereich, der mitten in der Stadt ein schönes Maß an Privatsphäre ermöglicht.

Eine beliebte Wohnlage mit kurzen Wegen

Das **Zehnerviertel zählt zu den beliebten Wohnlagen von Wiener Neustadt** und verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Der Bahnhof ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar, Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Bahnverbindung Richtung Wien macht die Lage besonders interessant: Wien Meidling erreichen Sie mit der Bahn in rund 25 Minuten.

Ideal für alle, die großzügiges Wohnen genießen und gleichzeitig beruflich wie privat flexibel

bleiben möchten.

AUF EINEN BLICK

- Ca. 300 m² Wohnfläche
- Ca. 230 m² nahezu vollständig ausgebauter Keller
- Ca. 95 m² großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin und Galerie
- Zwei sonnige, nahezu uneinsehbare Terrassen
- Einbauküche und separates Esszimmer
- Großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- Mehrere flexibel nutzbare Zimmer
- Zusätzliche Dachbodenflächen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und teilweise im Keller
- Doppelgarage
- Privater Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Zusätzliche Kellerabfahrt über das Grundstück
- Umfassende Sanierung im Jahr 2014
- Dreifach verglaste Fenster und Vollwärmeschutz

- HWB 70, Energieklasse C

- Bahnhof in ca. 10 Gehminuten erreichbar

Ein Haus, das mit Ihren Vorstellungen mitwächst!

Ob als großzügiges Familienzuhause, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, als repräsentativer Lebensmittelpunkt oder als Zuhause für Menschen mit besonderen Platzansprüchen – dieses Stadthaus bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Raumangebot, besonderem Wohngefühl und vielseitigem Entwicklungspotenzial.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Stadthauses und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung inspirieren. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap