

VERLIEBEN ERLAUBT - Ihr neues Zuhause mit Seele und Raum zur Entfaltung



Stadthaus in Wiener Neustadt

Objektnummer: 7939/2300161891

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	310,00 m ²
Nutzfläche:	310,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	230,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	850.000,00 €
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.



Website



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

Objektbeschreibung

Stadthaus mit Charakter – rund 300 m² Wohnfläche, Kamin, Galerie & enormes Potenzial

Dieses besondere Stadthaus in **Wiener Neustadt** vereint großzügiges Wohnen, charmanten Landhausstil und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Auf rund **300 m² Wohnfläche**, ergänzt durch einen nahezu vollständig ausgebauten Keller mit ca. 230 m² sowie eine Doppelgarage, eröffnet sich Ihnen ein Zuhause voller Raum, Licht und Möglichkeiten.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der den Ton für dieses Haus setzt: offen, einladend und mit viel Platz für Leben. Das Herzstück bildet der außergewöhnlich große Wohnbereich mit rund 95 m² – lichtdurchflutet, mit offenem Kamin als stilvollem Raumteiler und Blick hinauf zur Galerie. Von hier aus gelangen Sie direkt auf zwei sonnige Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die Kombination aus großen Fensterflächen, warmem Wohngefühl und durchdachter Raumaufteilung schafft eine besondere Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie teilweise im Keller sorgt für zusätzlichen Komfort. Die vorhandene Einbauküche, ein gemütliches Esszimmer sowie mehrere flexibel nutzbare Zimmer bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder Gäste.

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

Ein echtes Highlight ist der vielseitig nutzbare Keller: Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Heimkino, Wellnessoase oder Treffpunkt für Familie und Freunde – hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet, eröffnet dieser Bereich zusätzliche Wohnqualität.

Das Haus wurde laufend gepflegt und 2014 umfassend saniert (u. a. neue 3-fach verglaste Fenster, erneuerte Leitungen, Fassade mit Vollwärmeschutz). Mit einem HWB von 70 (Klasse C) bietet es eine solide energetische Basis. Gleichzeitig eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen wie Böden oder Oberflächen Ihren ganz persönlichen Stil zu verwirklichen.

Der Garten überzeugt mit Privatsphäre und viel Platz für Ihre Ideen – ob Pool, Hochbeete oder grüne Rückzugsorte. Die beiden Terrassen sind nahezu uneinsehbar und bieten ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien.

Auch die Lage spricht für sich: Eine gute Verkehrsanbindung, fußläufig erreichbarer Bahnhof (ca. 10 Minuten) sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe sorgen

für hohen Wohnkomfort. Die Anbindung nach Wien ist ebenfalls attraktiv – in rund 25 Minuten erreichen Sie beispielsweise Wien Meidlung mit der Bahn.

Dieses Einfamilienhaus in Wiener Neustadt ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern! Ich freue mich über Ihren Anruf oder Ihr eMail!

Beim Hauptbild der Aussenansicht handelt es sich um ein Symbolfoto!

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
Klinik <2.000m
Krankenhaus <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
Polizei <1.500m
Post <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap