

"LICHTENWÖRTH" MIT GARTEN UND POOL



Objektnummer: 2524

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2493 Lichtenwörth
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	280,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	1.090.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Ursula Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 122,15 m²

Objektbeschreibung

LEBEN UND GENIESSEN! WILLKOMMEN IN DIESEM 6-ZIMMER EINFAMILIENTRAUM!

IDYLLISCHER LIEBLINGSZUHAUSE MIT VIEL CHARME, WÄRME UND LEBENSGEFÜHL. ALL DAS UND NOCH VIEL MEHR BIETET DIESES GEMÜTLICHE UND SEHR GEPFLEGTE EINFAMILIENHAUS MIT GROSSZÜGIGEM GARTEN UND POOL IN GRÜNRUHELAGE!

PERFEKTE AUFTEILUNG FÜR FAMILIEN ODER WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH!

LICHTENWÖRTH - WOHNEN, WO MAN SICH WIRKLICH ZUHAUSE FÜHLT!!!

Lichtenwörth ist mehr als nur ein Wohnort – es ist eine **lebenswerte, herzliche und soziale Gemeinde**, die ihresgleichen sucht. Im Vergleich zu Baden oder Wiener Neustadt bietet Lichtenwörth eine einzigartige Kombination aus **familiärem Zusammenhalt und wohltuender Ruhe**.

Hier finden Sie die perfekte Balance: Einerseits die Geborgenheit und Vertrautheit einer **gemeinschaftsorientierten Umgebung**, andererseits genügend Freiraum, um die eigene Ruhe und Privatsphäre zu genießen.

Viele, die in Lichtenwörth aufgewachsen sind, zieht es nach Jahren in größeren Städten oder im Ausland wieder zurück – ein deutliches Zeichen dafür, wie stark die Verbundenheit mit diesem besonderen Ort ist.

Ob zum **Familiengründen**, für ein behagliches Zuhause oder als ruhiger Rückzugsort: Lichtenwörth ist der Platz, an dem man gerne bleibt – oder gerne wiederkommt.

BESCHREIBUNG

Auf rund 280 m² Wohnfläche erwarten Sie 6 Zimmer, die viel Platz für Familien bieten.

Der offene Wohnbereich mit moderner Einbauküche und Fußbodenheizung bildet das Herz des Hauses – lichtdurchflutet, funktional und gemütlich zugleich. Große Fenster eröffnen einen traumhaften Blick ins Grüne und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Zwei stilvolle Bäder sorgen für Komfort, während der große Garten mit Pool, Terrasse und Balkon zu entspannenden Stunden im Freien einlädt – ob beim Sonnenbaden oder bei einem gemütlichen Grillabend mit Familie und Freunden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Carport-Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage punktet mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu Schulen, Ärzten, Supermärkten und Freizeitangeboten. Eine ideale Umgebung für Familien – ruhig, kinderfreundlich und bestens versorgt.

HIGHLIGHTS

- Grünruhelage
- NEUWERTIG
- großzügige Zimmer
- großzügige Küche - Hobbyköche haben Ihre Freude!
- separater Wohnbereich im Obergeschoss mit eigener Küche - kleines Apartment im Haus oder Büroräumlichkeiten
- Garage und Carport
- einladender, großer Garten
- Pool

AUFTEILUNG

EBENERDIGE ETAGE

- Entrée
- Wohnbereich mit integrierter Küche und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten

- Speisekammer
- Gästebad und Gästezimmer/Büro
- Zugang zur Garage
- Treppe in das Obergeschoss

OERE ETAGE

- 3 großzügige (Schlaf)-Zimmer
- weiterer großzügiger Wohnbereich (eigene kleine Wohneinheit)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette
- Waschküche mit weiterer Toilette

FAKTEN

- Wohnfläche: ca. 280 m²
- Zimmer: 6
- 2 Bäder, 3 Toiletten

- offene Wohnküche mit Fußbodenheizung
- 2. Wohnbereich im Obergeschoss
- Garten, Terrasse, Balkon, Pool
- Garage + 2 Carport-Stellplätze
- **KNX-Elektrobussystem Gebäudeautomation, zur automatisierten Steuerung der Beleuchtung und Jalousien**
- **zentrale Staubsaugeranlage - der Traum für alle Allergiker**
- **Photovoltaik-Anlage zur Produktion des eigenen Strombedarfes - optional für E-Ladestationen für Ihr Elektro-Auto**
- **Heizwärmepumpe (Fußbodenheizung)**
- **Rasenmäher Roboter sorgt für einen immer gepflegten Rasen**
- **Solarenergie**
- **Klimaanlage vorbereitet**
- **Pool beheizt über eigene Wärmepumpe**
- Ruhige Lage mit idealer Infrastruktur
- Bezugsbereit, hochwertig ausgestattet

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage in der **Rondellgasse in Lichtenwörth**, einer charmanten Gemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land. Die Umgebung besticht durch ihre gute Infrastruktur, viel Grün und ein familienfreundliches Umfeld.

Dank der **Nähe zur Stadt Wiener Neustadt** profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote – und das alles in wenigen Autominuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- **Perfekte Busanbindung nach Wiener Neustadt**
- **Bahnhof Eggendorf:** in ca. 3 Minuten erreichbar – mit direkter Zugverbindung nach Wiener Neustadt und weiter Richtung Wien
- **Autobahn A2 (Anschluss Wiener Neustadt):** in ca. 10–12 Minuten mit dem Auto erreichbar
- **Busverbindungen:** Regionale Buslinien verbinden Lichtenwörth regelmäßig mit umliegenden Gemeinden und der Stadt
- **Wien Zentrum:** in ca. 50 Minuten mit dem Auto oder mit Zugverbindung über Wiener Neustadt

Die Lage vereint die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnortes mit einer schnellen Erreichbarkeit urbaner Zentren – ideal für Pendler, Familien oder alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

PREISE

Kaufpreis: EUR 1.090.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Frau Ursula

**Rabas, IMMOBILIEN@RABAS, Tel.: 0676 528 55 27, E-Mail: Immobilien@rabas.wien
steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap