

**Großzügiges, bezugsfertiges Traumhaus mit Baugrund,  
Doppelgarage und Gartenidylle**



Haus Außenansicht

**Objektnummer: 2315**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Julius Willerth-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	268,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	775,20 m <sup>2</sup>
Keller:	86,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	535.000,00 €
Betriebskosten:	136,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Hansy**

# HANSY

IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at



## SIE WÜNSCHEN, WIR FINANZIEREN

- ✓ kostenfreie und unverbindliche Anfrage
- ✓ unabhängiger Vergleich mit namhaften österreichischen und deutschen Banken
- ✓ schnelle Umsetzung mit Top-Konditionen
- ✓ ganz auf Ihre Bedürfnisse angepasst
- ✓ gerne prüfen wir das Angebot Ihrer Hausbank

  
**NOVIUS**  
FINANCE

Theresiengasse 47, A-1180 Wien  
novius.at, office@novius.at, +43 1 9981 1 22

Novius GmbH (FN 348713) GMA-Zahl: 3233444  
**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT





























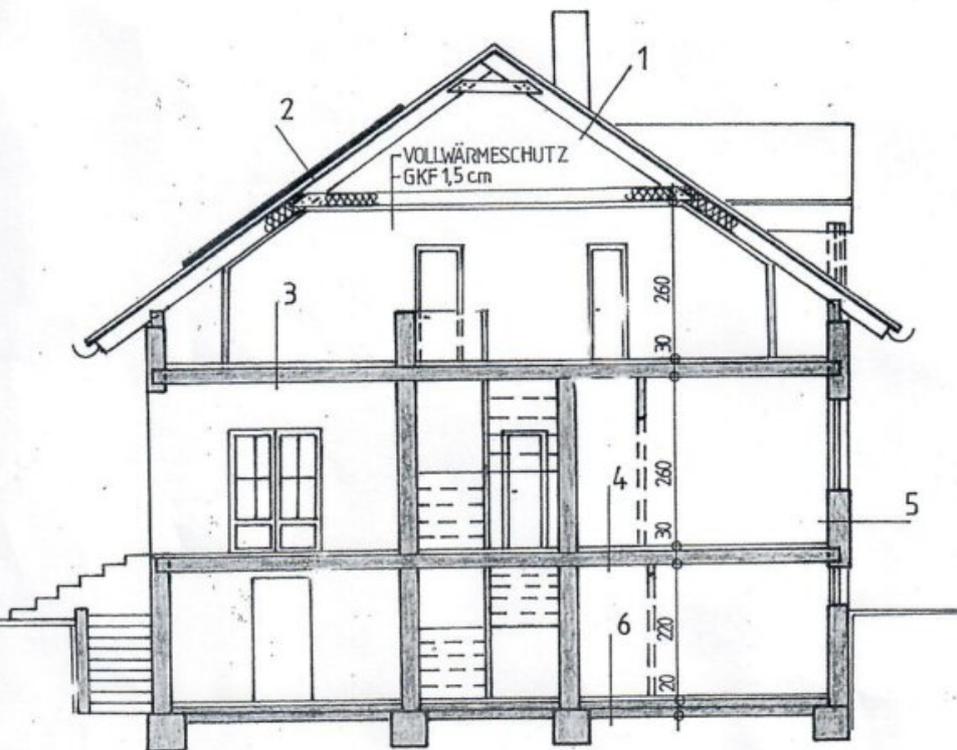




HANSY  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

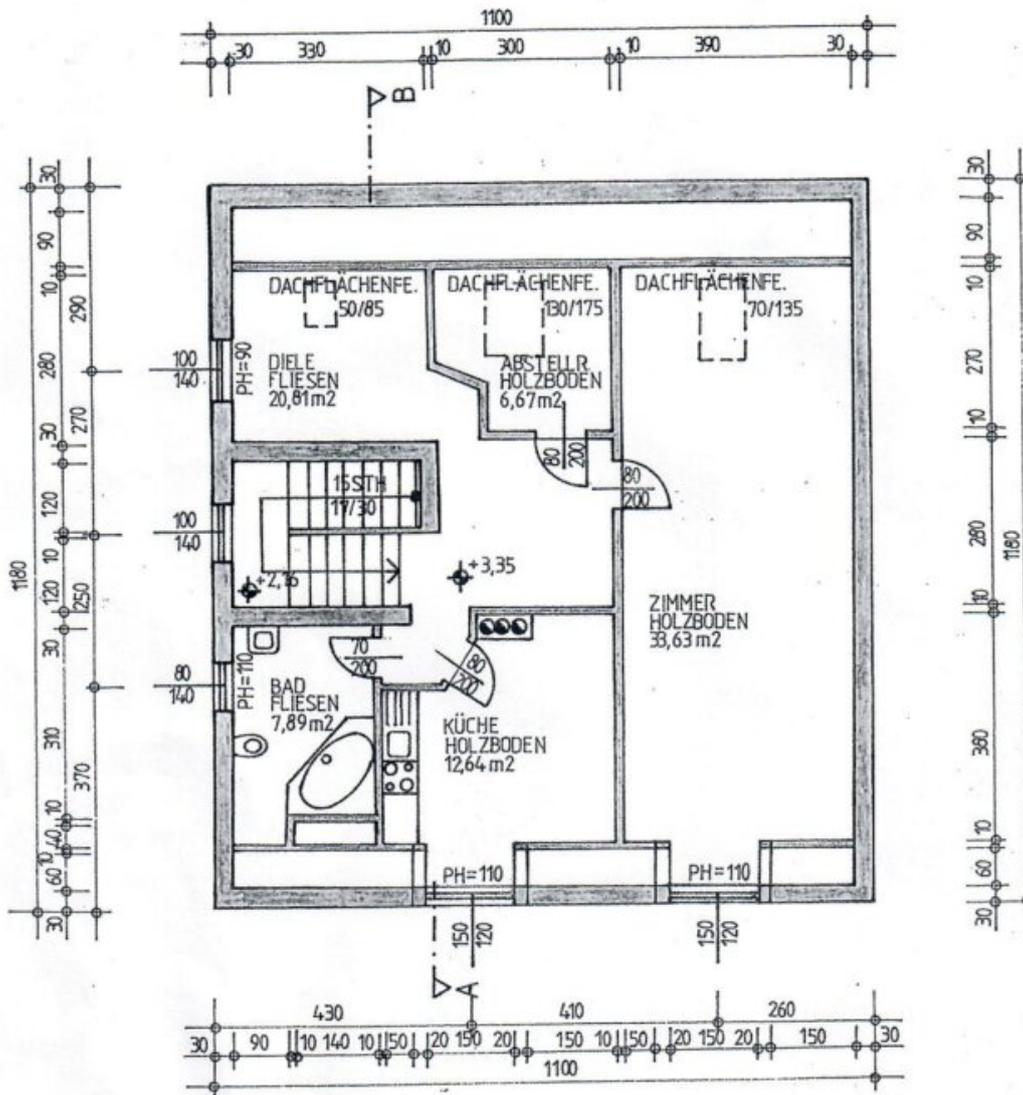


SCHNITT A - B



LEGENDE	
BESTAND	
MAUERWERK	
LEICHTBAU	
HOLZ	

# DACHGESCHOSS

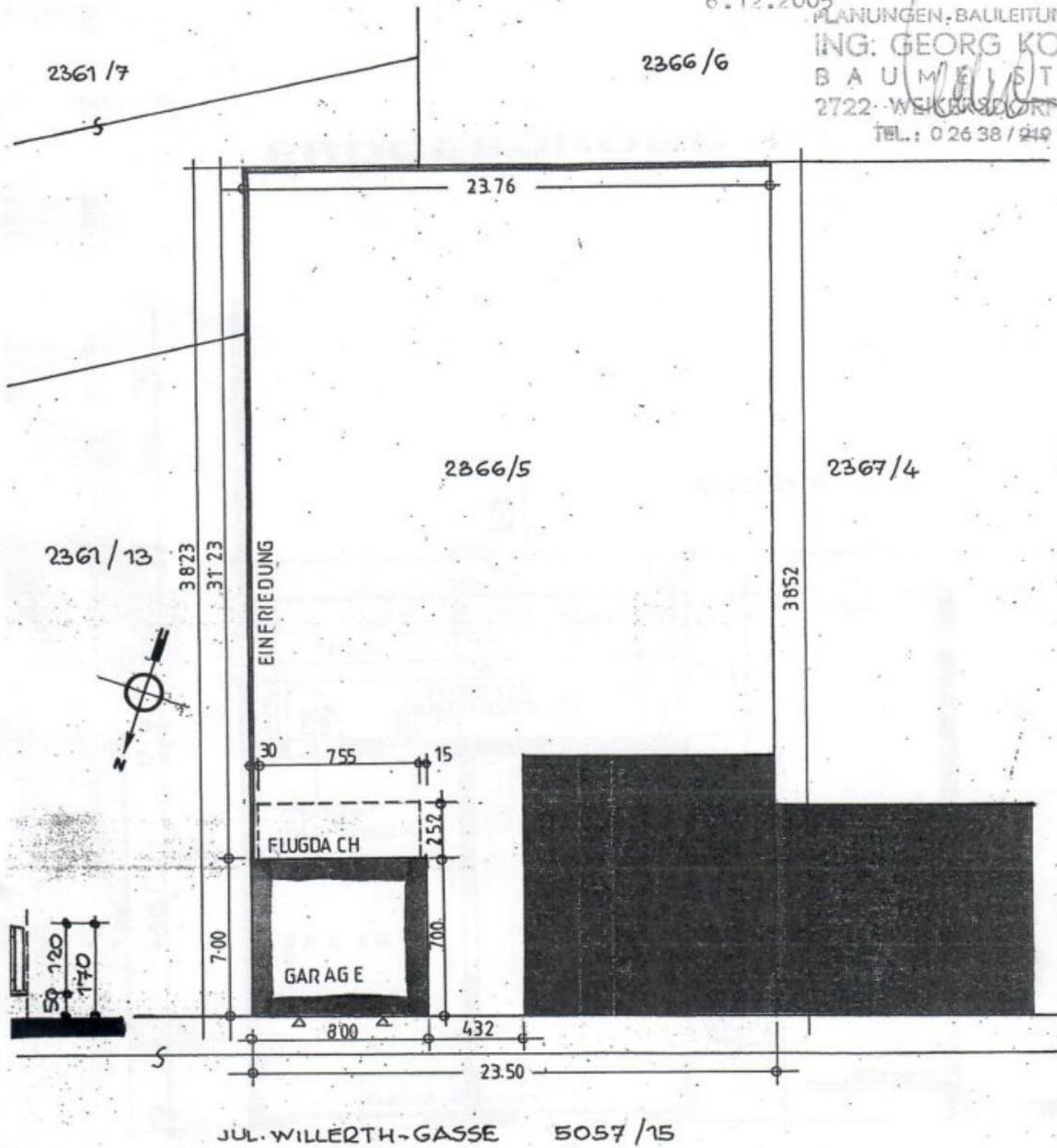


# LAGEPLAN M. 1 : 250

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

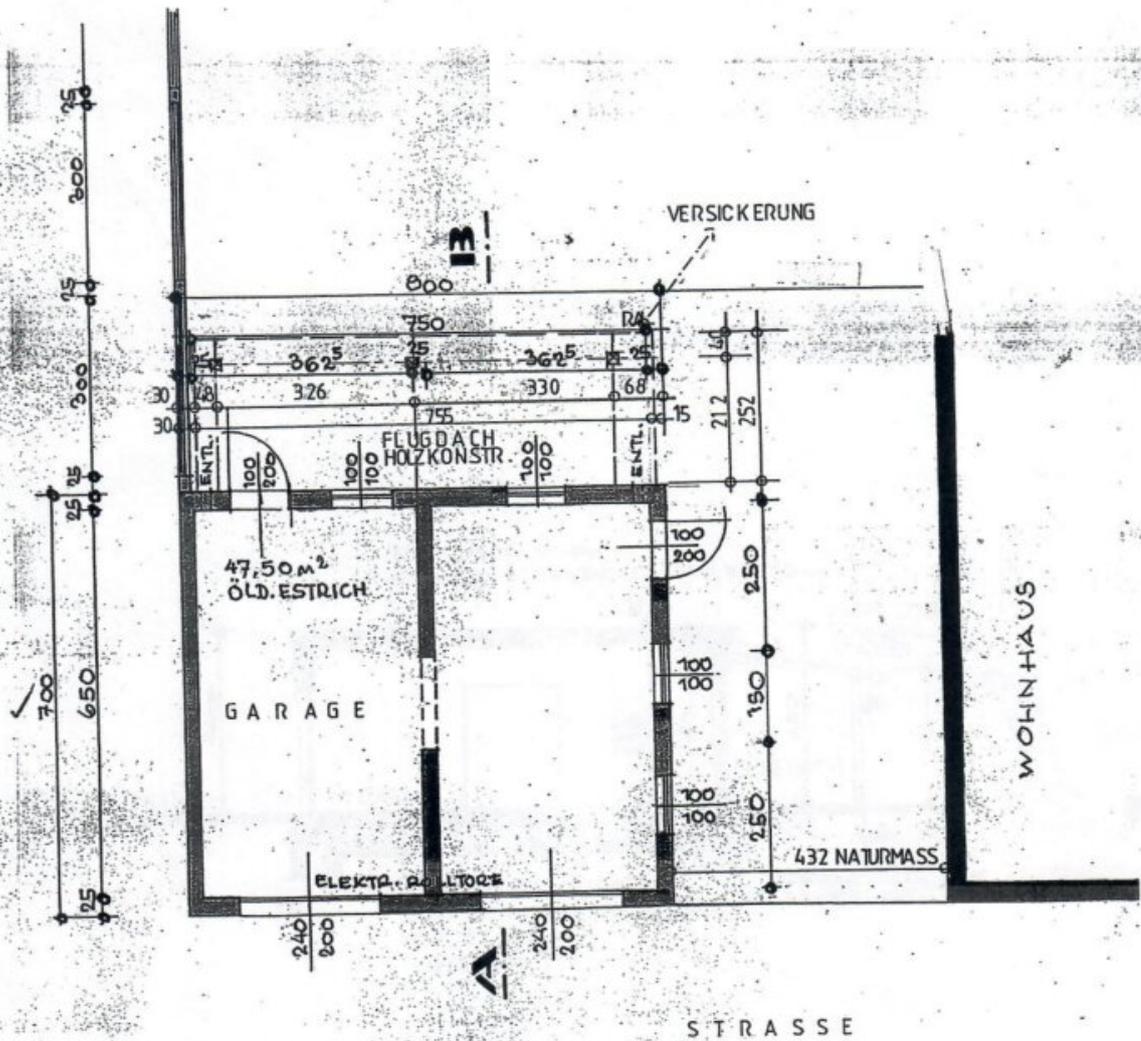


JUL. WILLERTH-GASSE 5057/15

2258/2

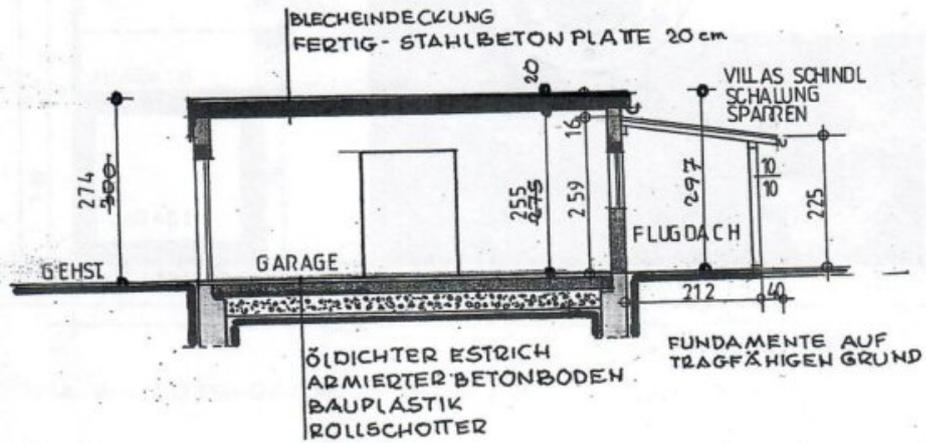
PLANUNGEN · BAULEITUNGEN  
ING. GEORG KÖPPL  
BAUMEISTER  
2722 WEIKERSDORF 202  
TEL. 0 26 38 / 219

# ERDGESCHOSS M. 1:100



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 neuen Zuhause – Leben mit Herz und Stil**

Dieses hochwertig errichtete Ziegelmassivhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von 905 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage – und bietet Ihnen eine seltene Zusatzchance: Ein Teil des Grundstücks ist bereits als Baugrund gewidmet. Damit sichern Sie sich nicht nur ein Zuhause mit höchster Wohnqualität, sondern auch echtes Zukunfts- und Wertsteigerungspotenzial.

## **Massive Bauqualität & durchdachte Planung**

Der Baubeginn erfolgte 1995, die Fertigstellung 1998. Das Obergeschoß wurde 2002 vollständig baubehördlich genehmigt. Die massive Ziegelbauweise mit 6 cm Wärmedämmung sorgt für Langlebigkeit, Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

## **Viel Platz für Ihre Wünsche**

Mit 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großzügigen Wohnkeller (86 m<sup>2</sup>) und einer gemauerten Doppelgarage (35 m<sup>2</sup>) mit Rolltoren ergibt sich eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von 268 m<sup>2</sup> (ohne Gartenhütte). Das Haus ist bezugsbereit – alle Gewerke befinden sich in ausgezeichnetem Zustand, sodass keinerlei Investitionen notwendig sind.

## **Licht, Sonne & Komfort**

Die Südost-Ausrichtung garantiert helle Räume und Sonne vom Morgen bis zum Abend. Im Erdgeschoß schützt ein außenliegender Sonnenschutz vor sommerlicher Hitze. Eine Solaranlage am Dach unterstützt die Warmwasseraufbereitung – das spart Energie und Kosten.

## **Gartenidylle mit Mehrwert**

Der liebevoll angelegte Garten mit Grünblick lädt zum Entspannen ein. Eine praktische Gartenhütte bietet Platz für Geräte, Fahrräder oder Hobbyprojekte. Der gewidmete Baugrundanteil eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten – von einer Erweiterung bis hin zu einer separaten Bebauung.

## **Beste Lage mit idealer Infrastruktur**

- 1–2 Gehminuten: Busstation mit direkter Verbindung ins Zentrum von Wiener Neustadt
- 2 Gehminuten: praktischer Arzt
- ca. 10 Gehminuten: Kindergarten und Volksschule
- 12–15 Gehminuten: Einkaufszentrum Fischapark mit sämtlichen Nahversorgern
- Kurze Wege zu Landeskrankenhaus, FH Wiener Neustadt und Erlebnisbad Aqua Nova – bequem per Bus erreichbar

## **Wiener Neustadt – Stadtkomfort trifft Lebensqualität**

Wiener Neustadt zählt zu den dynamischsten Städten Niederösterreichs: ausgezeichnete Verkehrsanbindung (Südautobahn, Bahn), Wien in unter 40 Minuten erreichbar, vielfältiges Kultur-, Sport- und Freizeitangebot. Gleichzeitig laden Grünflächen, Parks und der historische Akademiestadtpark zum Erholen ein.

## **Ihr Vorteil: Investition mit Perspektive**

Dieses Objekt ist mehr als ein Haus – es ist eine sichere Investition und ein Lebensraum mit Entwicklungsmöglichkeiten. Der Baugrundanteil gibt Ihnen Flexibilität für die Zukunft und

macht das Angebot besonders wertvoll.

## **Jetzt Besichtigung vereinbaren**

Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu präsentieren.

Als Immobilienmakler mit langjähriger Erfahrung arbeiten wir mit unabhängigen Finanzierungsberatern zusammen, die für Sie kostenlos und unverbindlich über 100 Banken vergleichen – für Ihr bestmögliches Angebot.

**Hinweis:** Aufgrund unserer Nachweispflicht können nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Namen, Adresse, Telefonnummer und E-Mail bearbeitet werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap