#SQ - WIENER NEUSTADT: EXKLUSIVES WOHNEN UND ARBEITEN UNTER EINEM DACH NAHE DEM STADTZENTRUM

Objektnummer: 20772

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	202,00 m²
Nutzfläche:	312,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	232,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	785.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

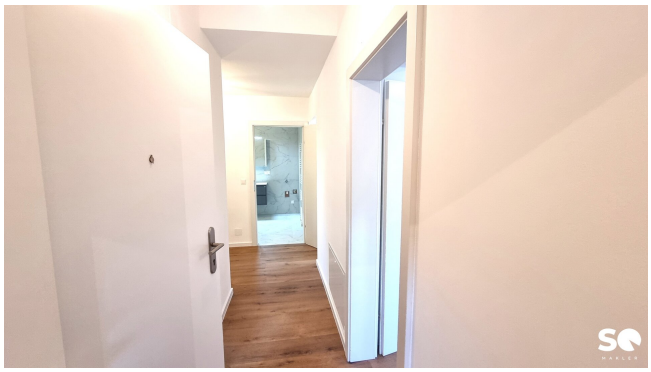
Johann Bayer

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

H +4366499050760

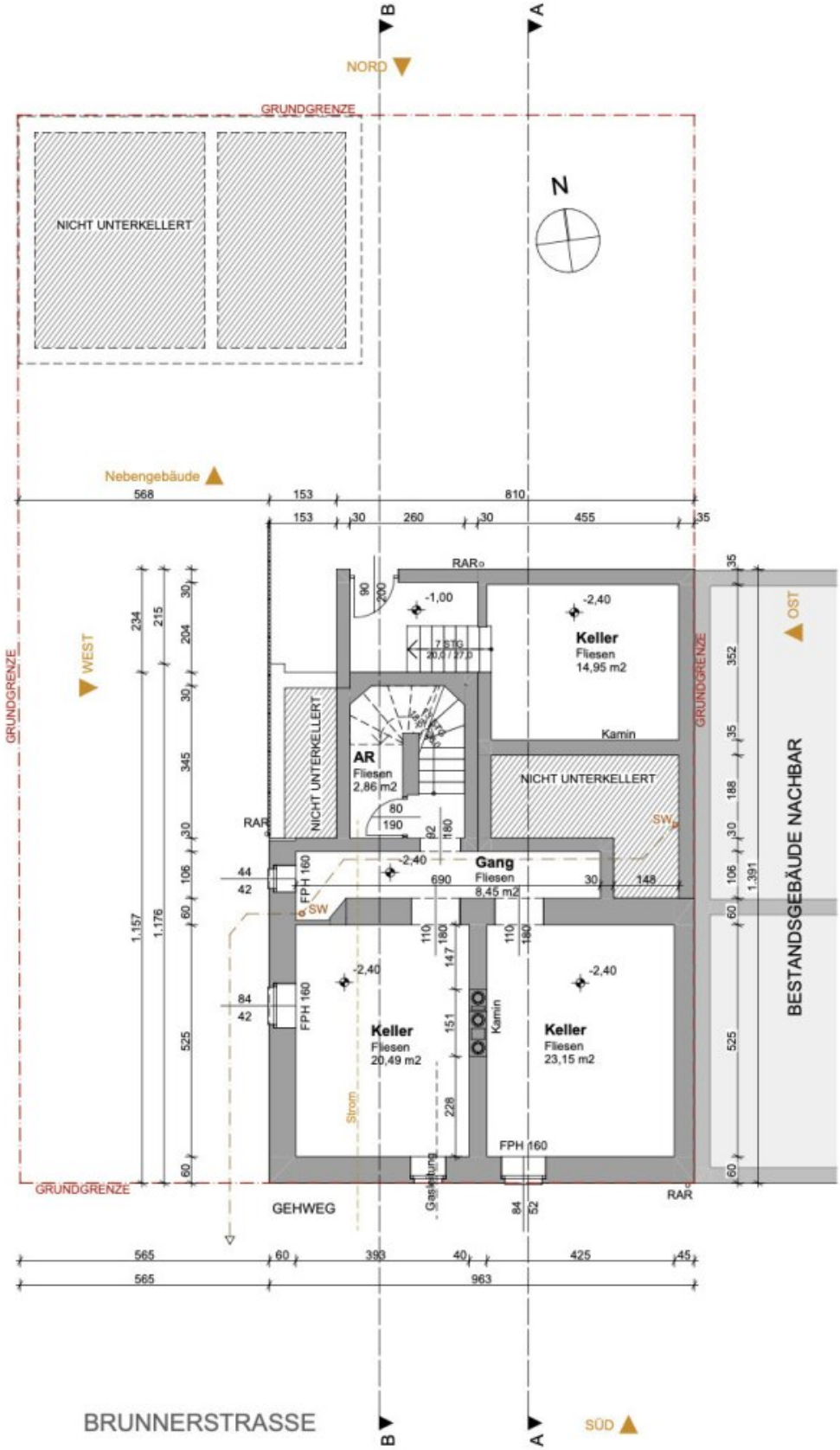
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

MAKLER

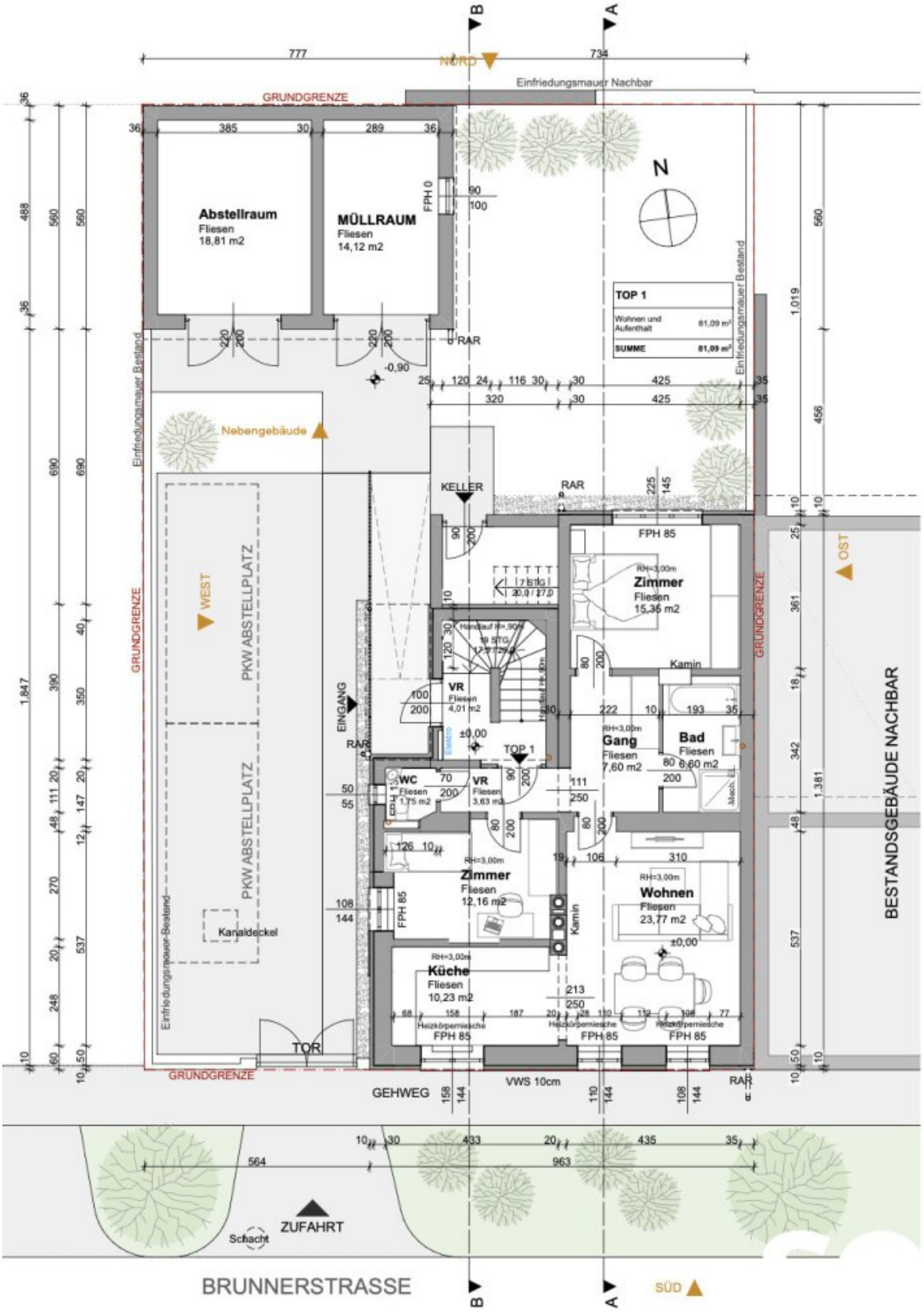


MAKLER

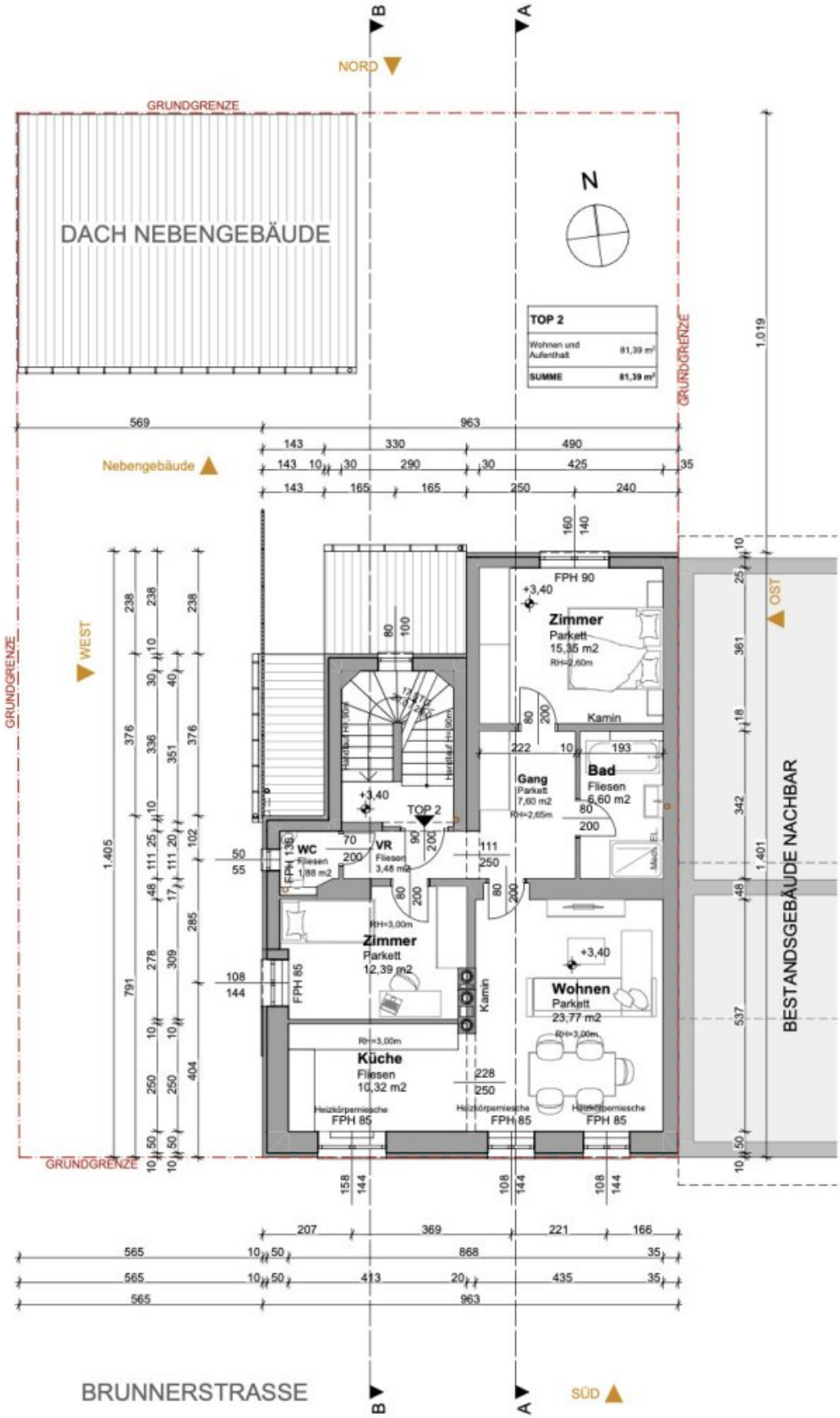
MAKLER



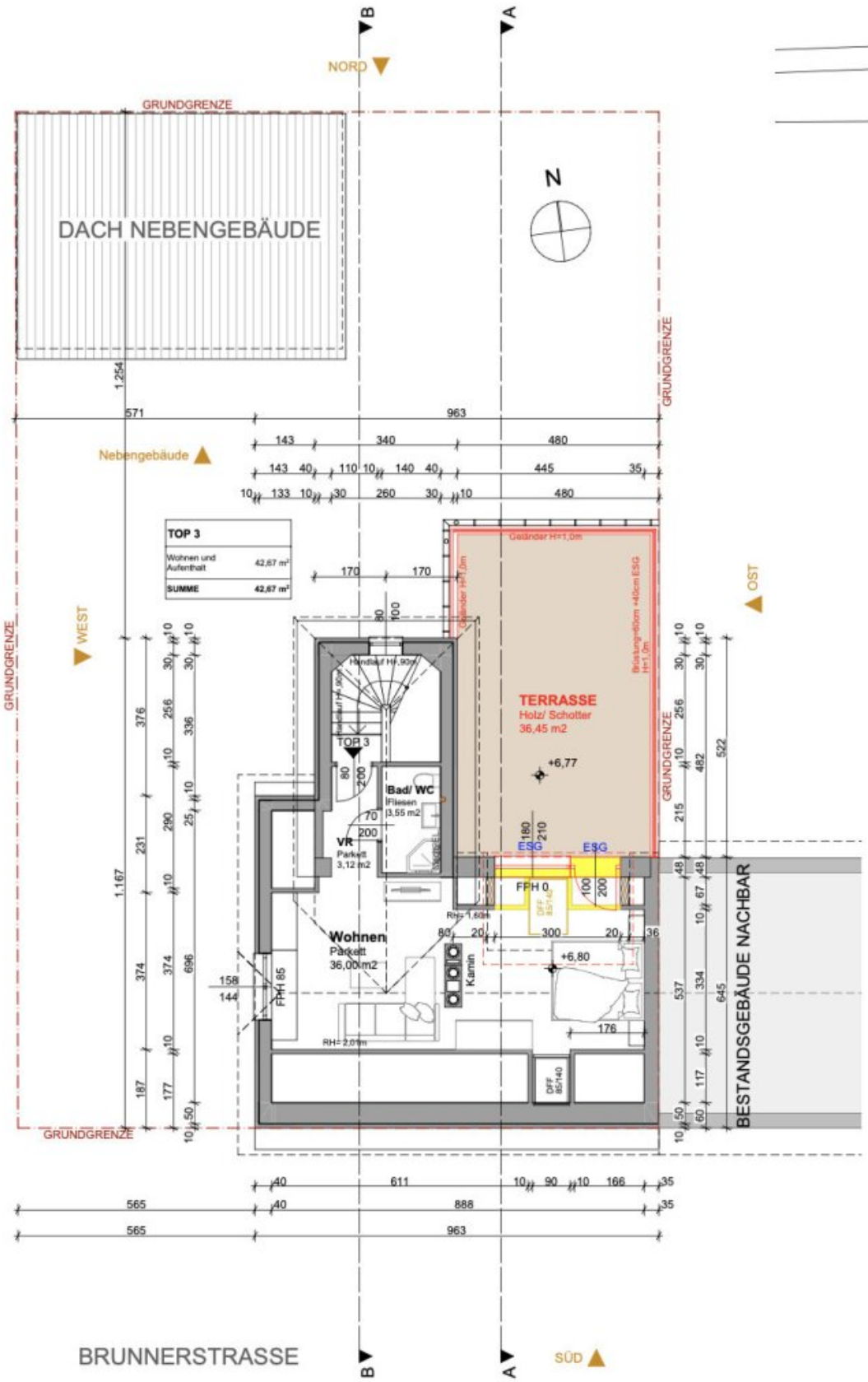
Kellergeschoss 1:100



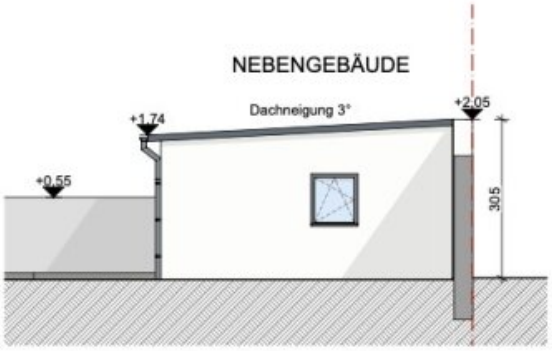
Erdgeschoss 1:100



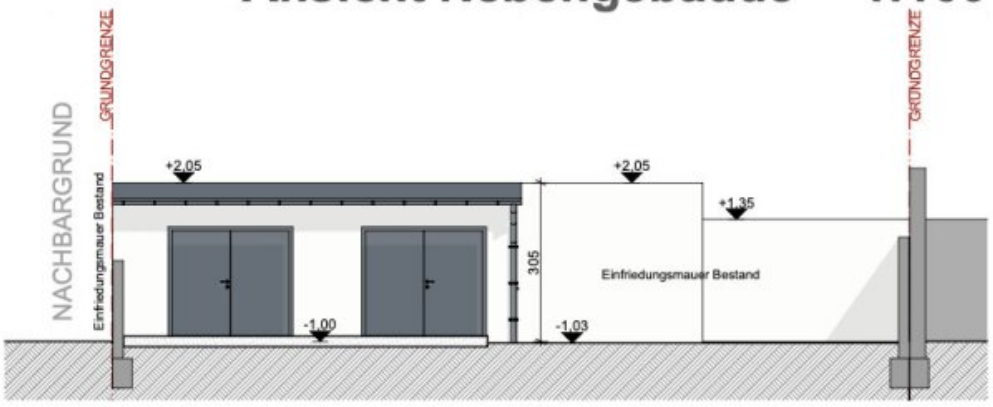
Obergeschoss 1:100



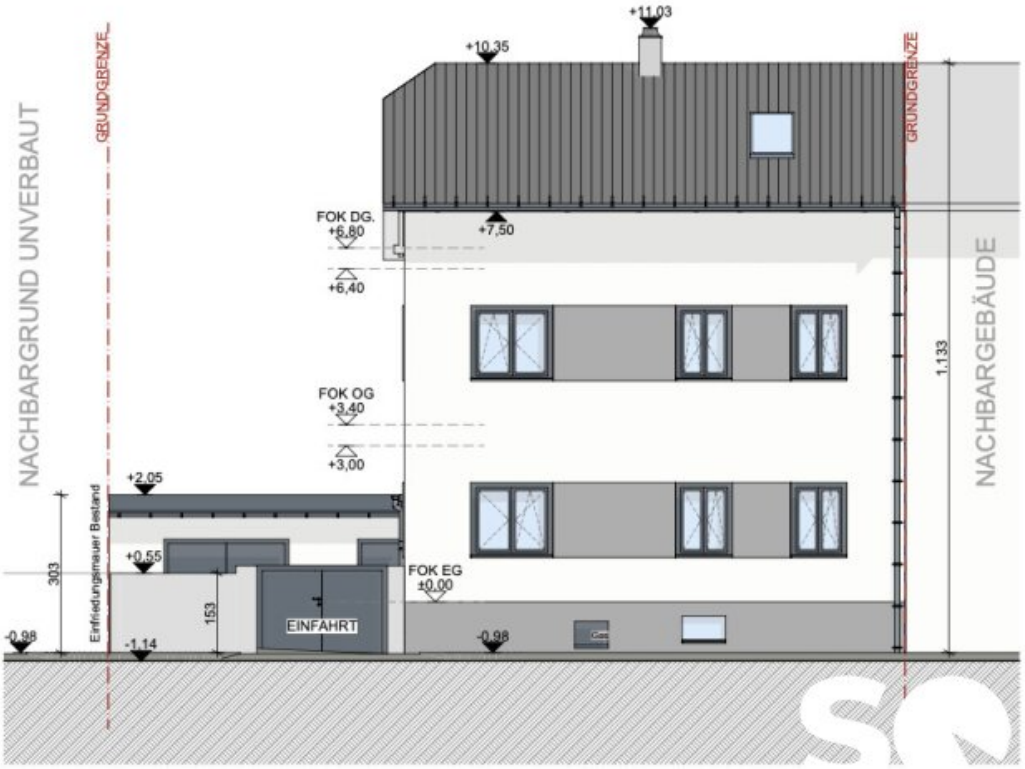
Dachgeschoss 1:100



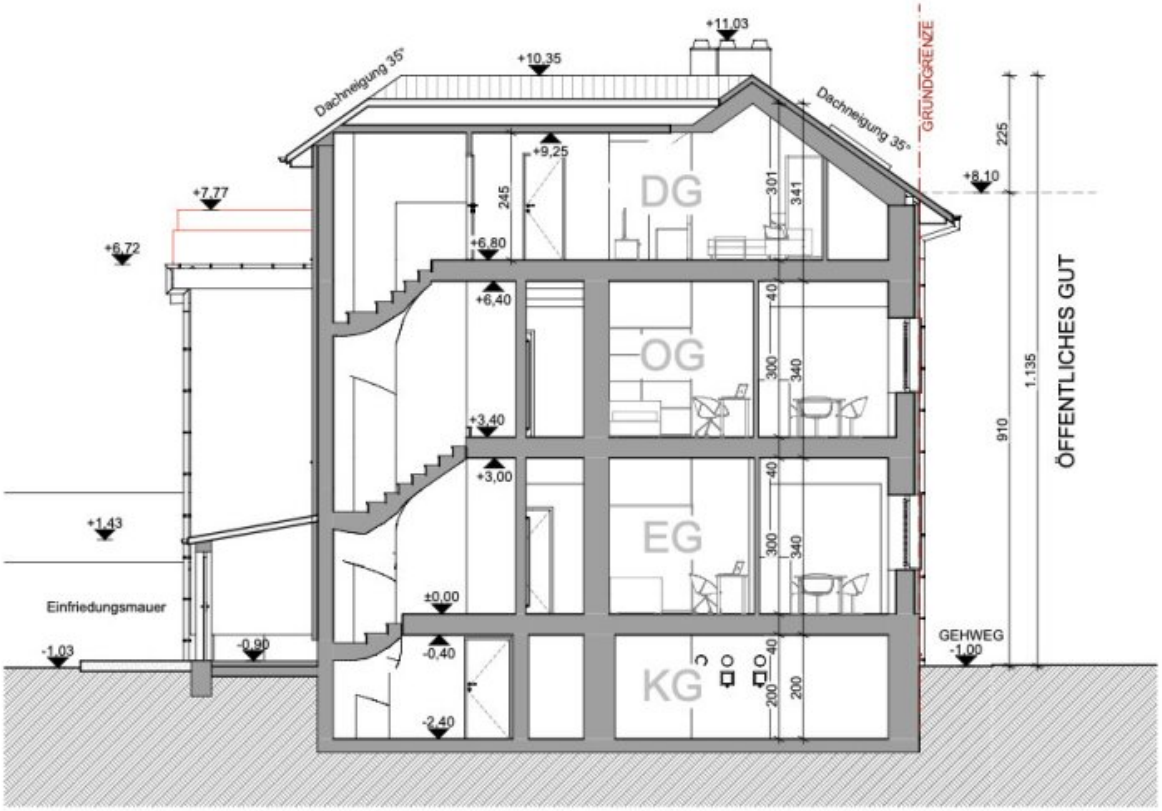
Ansicht Nebengebäude 1:100



Ansicht Nebengebäude 1:100

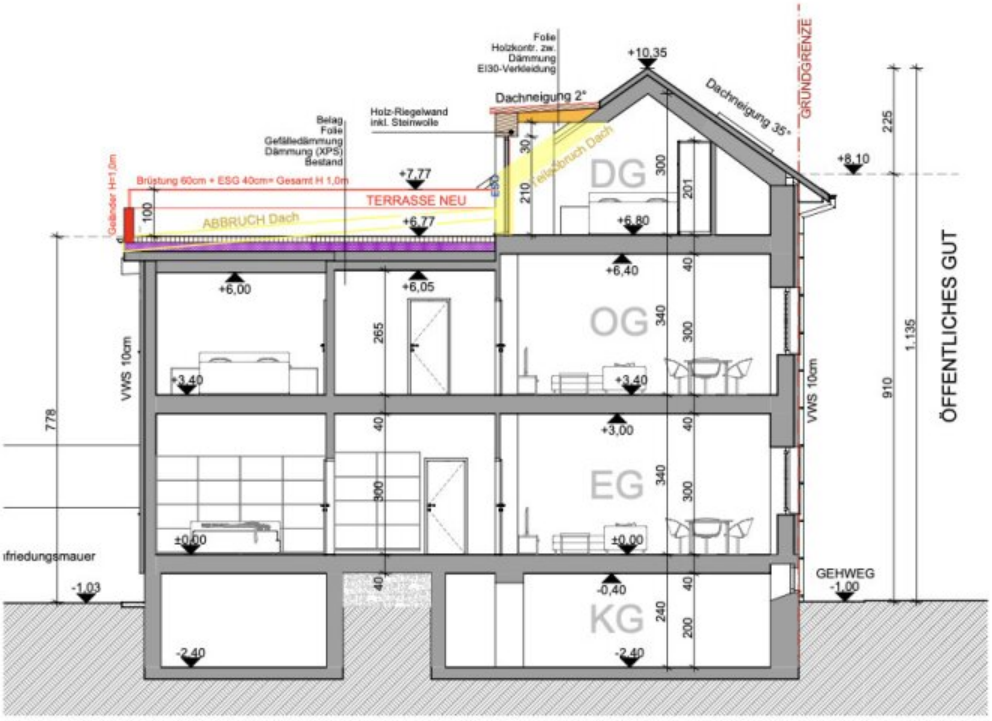


Ansicht SÜD 1:100

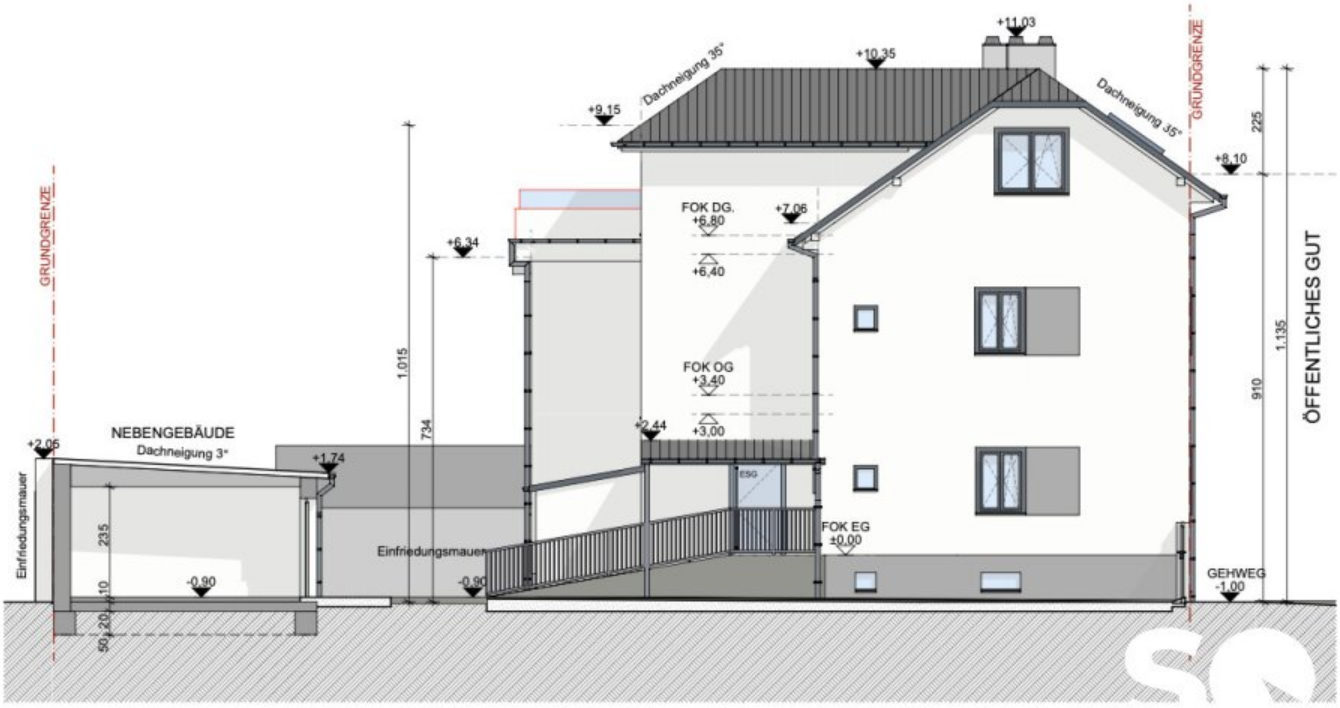


Schnitt B-B 1:100

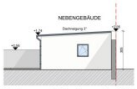
Ansicht NORD 1:100



Schnitt A-A 1:100

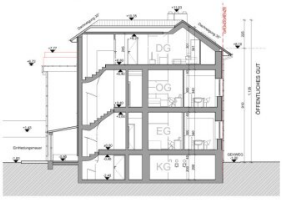


Ansicht WEST 1:100

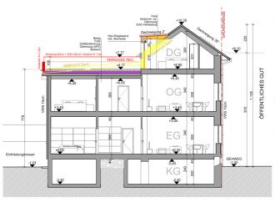


Ansicht Nebengebäude 1:100

Ansicht Nebengebäude 1:100



Schnitt B-B 1:100



Schnitt A-A 1:100

Alle eineinlegenden Räume werden MECHANISCH BE- und ENTLÜFTET

Rauchwarnmelder (OIB -Richtlinie 2.1.11 Brandschutz)
Alle Aufenthaltsräume müssen mindestens mit einem Rauchwarnmelder ausgerüstet sein. In Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder angeordnet. Die Rauchwarnmelder werden mit Batterie betrieben und müssen nicht an das Stromnetz angeschlossen werden.

Schutz vor Absturzunfällen (OIB -Richtlinie 4.1.5)
Die Höhe der Brüstungssicherung wird mindestens 100cm betragen.

Glasdach und Verglasungen ohne Absturzsicherende Funktion (OIB-Richtlinie 4.3.7)
Die Glasdächer und Glasteile werden aus gesegneten Sicherheitsglas (ESG) hergestellt.

Verglasungen - Verglasungen in Türen und in Fenstergrößen anstelle begehbarer Fläche bis 60cm Höhe über der Bodenfläche sowie vertikale Verglasungen bis mindestens 100cm Höhe über der Bodenfläche müssen Mindestanforderungen für 1Qm Höhe über der Bodenfläche.

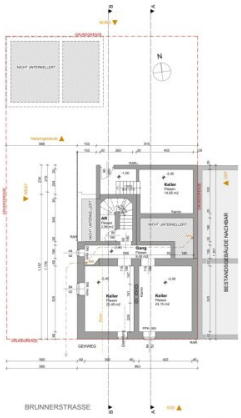
Verbindungsmittelgruppen (OIB -Richtlinie 4.3.3)
Erforderlichenfalls und ohne Einbeziehung von Verbindungsmitteln werden bei Erfüllung folgender Bedingungen die Verbindungsmittel von Nägeln der 3F, und L.R. bei Stabdübeln, Dreiecknägel und Zahnplattenverbindern, aus genegenen Sicherheitsgründen nicht berechnet bleiben oder mit Sicherheitsfaktoren gegen das Versagen ausgestellt.

LEGENDE

KENNWERTE

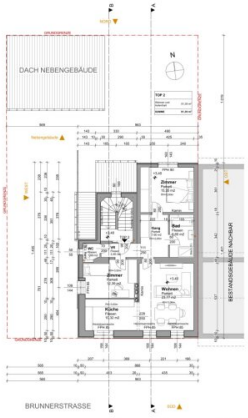
Grundstücksgröße:	362,0 m²
Bebaute Fläche Nettogeb.:	43,50 m²
Bebaute Fläche Wohnhaus:	130,71 m²
Gesamt:	174,21 m²
Bebauungsdichte:	48,11 %
Brutto-Geschossfläche KG:	112,45 m²
Brutto-Geschossfläche EG:	131,19 m²
Brutto-Geschossfläche OG:	118,6 m²
Brutto-Geschossfläche DG:	61,91 m²
Gesamt:	312,11 m²
Netto Geschossfläche KG:	88,89 m²
Netto Geschossfläche EG:	85,10 m²
Netto Geschossfläche OG:	81,39 m²
Netto Geschossfläche DG:	42,67 m²
Gesamt:	208,20 m²
TOP 01	81,39 m²
TOP 02	81,39 m²
TOP 03	42,67 m²
Gesamt:	205,25 m²

Lageplan 1:250

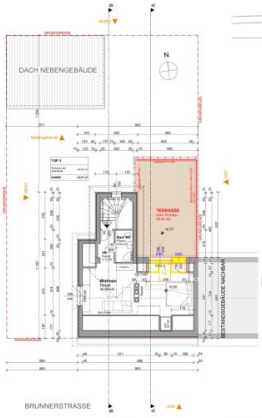


Kellergeschoss 1:100

Erdgeschoss 1:100



Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100

BAUANZEIGE

NÖ BO 2014 § 15

A	B	C
D	E	F

BAUVORHABEN: Brunner Straße 74, 2700 Wr. Neustadt

ERRICHTUNG DACHTERRASSE

GST.NR.: 5500 EZ.: 7592 KG.: 23443 Wr. Neustadt

AMTLICHE VERMERKE:

BAUWERBER + GRUNDEIGENTÜMER:

[redacted]

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

BAYER & BAYER
Architekten ZT GmbH
Neustadtgasse 2, 2700 Wr. Neustadt
Tel.: +43 2622 23 4 23 - Fax DW 4
office@bayer-bayer.at
www.bayer-bayer.at
FN 280 000 f, HG Wr. Neustadt, UID-Nr. ATU 61 500 908

PLANINHALT: Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lagep.. Blatt-Nr. 11

MASSTAB: 1:100,1:250	GEZ.: WinPrager	DATUM: 22.11.2021

Objektbeschreibung

Seltenes Juwel in ruhiger, sonniger Umgebung - Platz für Familie und Beruf oder auch mehrere Generationen unter einem Dach!

Diese 2023 durchgreifend sanierte Immobilie mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 203 m² erstreckt sich über drei Etagen und bietet ideale Vorraussetzungen zur Nutzung für Großfamilien oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Alle drei Geschosse sind über das Stiegenhaus getrennt begehbar und können somit auch jeweils als eigenständige Einheiten genutzt werden.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksgröße: 362m²
- Wohnfläche: 202m²
- Erdgeschoss: 81m²
- Obergeschoss: 81m²
- Dachgeschoss: 41m² + 35m² Terrasse

ERDGESCHOSS:

- Vorraum
- Küche/Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2

- Zimmer 3
- Badezimmer mit Dusche
- WC

OBERGESCHOSS:

- Vorraum
- Küche/Wohnzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- WC

DACHGESCHOSS:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Loft

- Dachterrasse (ca. 35 m²)

KELLER:

- Vollkeller

- Technikraum

NEBENGEBÄUDE:

- 2 Garagen

BESCHREIBUNG:

Im zentrumsnahen Wiener Neustädter Zehnerviertel liegt dieses äußerst attraktive Wohnprojekt. Hier wurde elitärer Wohnraum geschaffen für alle, die sich nach Ruhe und Erholung sehnen und dennoch die Vorzüge der Innenstadt nicht vermissen wollen. Die von Grund auf sanierte Wohnanlage besteht aus insgesamt 3 Wohneinheiten und punktet mit durchdachter Architektur und vorbildlicher Ästhetik. Dabei erfüllt jede Wohnung in Bezug auf die Grundrissgestaltung, zeitgemäßen Komfort und attraktive Innenausstattung höchste Ansprüche. Ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen wird damit abgedeckt. Die hauseigenen Parkflächen (inkl. E-Ladestation) sorgen dafür, dass man sich um die Parkplatzsuche keine Gedanken machen muss. In Zentrumsnähe wohnen und dennoch die verkehrsberuhigte Umgebung sowie die perfekte Infrastruktur der Stadt genießen - hier wird dieser Wohntraum Wirklichkeit!

Sowohl Eigennutzer als auch Anleger finden hier eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Wertsteigerungspotential.

HIGHLIGHTS:

- 3 vollklimatisierte Wohnebenen

- Sehr gute Infrastruktur
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Hochwertige Bauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Traumhafte Dachterrasse mit fantastischem Ausblick
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und integrierten Insektenschutzgittern
- Fußbodenheizung
- Eigene gepflasterte Parkflächen mit E-Ladestation, elektrisch betätigtes Einfahrtstor, Sicherheitsüberwachung
- Anschluß für Highspeed Glasfaser-Internet
- Moderne und ansprechende Ausstattung
- Niedrige Betriebskosten
- Optimale Grundrisse
- Naherholungsgebiet
- Nähe Krankenhaus, EKZ Fischapark

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus in Wiener Neustadt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: € 785.000,-

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Lage:

Einkaufszentrum Fischapark, Bahnhof, Schulen, Kindergarten, Ärzte uvm. in unmittelbarer Nähe.

Kontaktdaten:

Fühlen Sie sich angesprochen? Dann kontaktieren Sie für Fragen und Besichtigungen Hr. Bayer unter 0664/99050760 oder bayer@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter www.stadtquartier.at

Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Bitte beachten Sie: alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap