

## **Traumhaft saniertes Einfamilienhaus – 208m2 Nutzfläche!**



Vorne Haus

**Objektnummer: 1751/77**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1977                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert                       |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,70 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 207,82 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 207,82 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 3  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2  |
| <b>Garten:</b>                       | 511,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 104,75 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 169,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,27                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 690.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 321,97 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Adrian Dobric**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG  
1100 Wien

T +43 650 630 7998  
H +43 650 630 7998













AUTHEN7IC  
REAL ESTATE









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der charmanten Stadt Wiener Neustadt! Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie die perfekte Kombination aus modernem Komfort und zeitloser Eleganz.

Mit einer großzügigen Nutzfläche von 208 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses umfassend sanierte Zuhause über zwei Etagen und bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Die vier lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Jedes Zimmer ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edles Parkett und stilvolle Fliesen, die den Räumen eine besondere Note verleihen. Die Nutzfläche von knappen 208m<sup>2</sup> erstrecken sich über Erdgeschoss und Kellergeschoss, wobei das Kellergeschoss nicht als Wohnfläche gewidmet ist, dieser jedoch durch eine umfassende Sanierung, dafür umfunktioniert wurde.

Die moderne Einbauküche ist das Herzstück des Hauses und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Genießen Sie gesellige Abende mit Familie und Freunden in Ihrem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch den Kamin eine wohlige Wärme ausstrahlt.

Das Haus verfügt über zwei luxuriöse Bäder, die mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet sind. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Zusätzlich gibt es zwei separate WCs, die den Komfort für Ihre Familie und Gäste erhöhen.

Der Außenbereich dieses Anwesens wird Sie ebenfalls begeistern. Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Outdoor-Aktivitäten. Genießen Sie die Sonne auf der eigenen Terrasse oder entspannen Sie auf der Loggia – hier können Sie die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer nahegelegenen Bushaltestelle, die Ihnen eine einfache Anreise in die umliegenden Städte ermöglicht. Auch die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe: Supermärkte und Bäckereien sind schnell zu erreichen und bieten Ihnen alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen.

Mit einem Kaufpreis von 720.000,00 € ist dieses Einfamilienhaus eine einmalige Gelegenheit, in eine Traumimmobilie zu investieren, die keine Wünsche offen lässt.

Erleben Sie das Leben in Wiener Neustadt und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <4.000m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap