

**WIENER NEUSTADT: Solid gebautes Haus mit Baugrund,
ausgebautem Dachgeschoß, Doppelgarage und
Gartenidylle**



Haus Außenansicht

Objektnummer: 2382

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 m²
Nutzfläche:	268,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	775,20 m²
Keller:	86,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	136,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy

HANSY

IMMOBILIEN & MANAGEMENT



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.at



DER SCHNELLSTE
WEG ZU IHRER
IMMOBILIEN
FINANZIERUNG

UNVERBÄNDLICH IN 15 MIN. ERLEDIGT

NOVIUS
BONITÄTS-CHECK

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

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

Theresengasse 47, A-1180 Wien
novius.at, office@novius.at, +43 1 998 14 27
HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT





















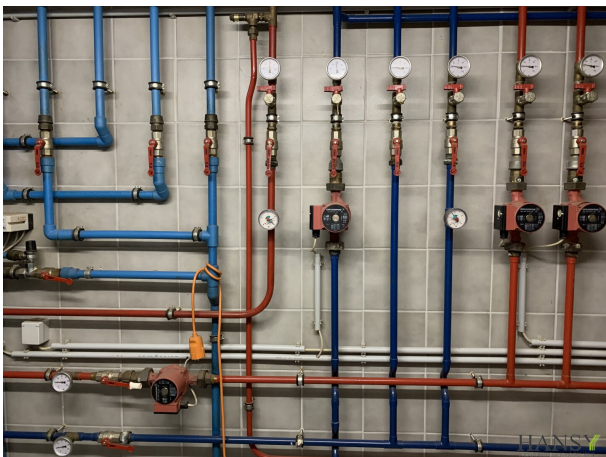




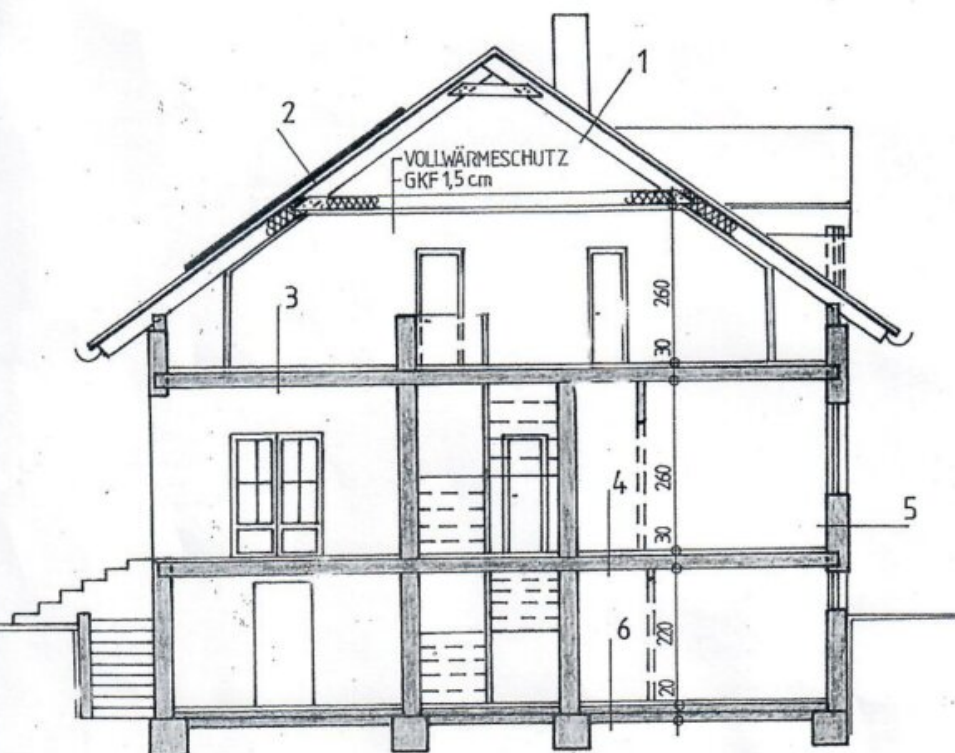








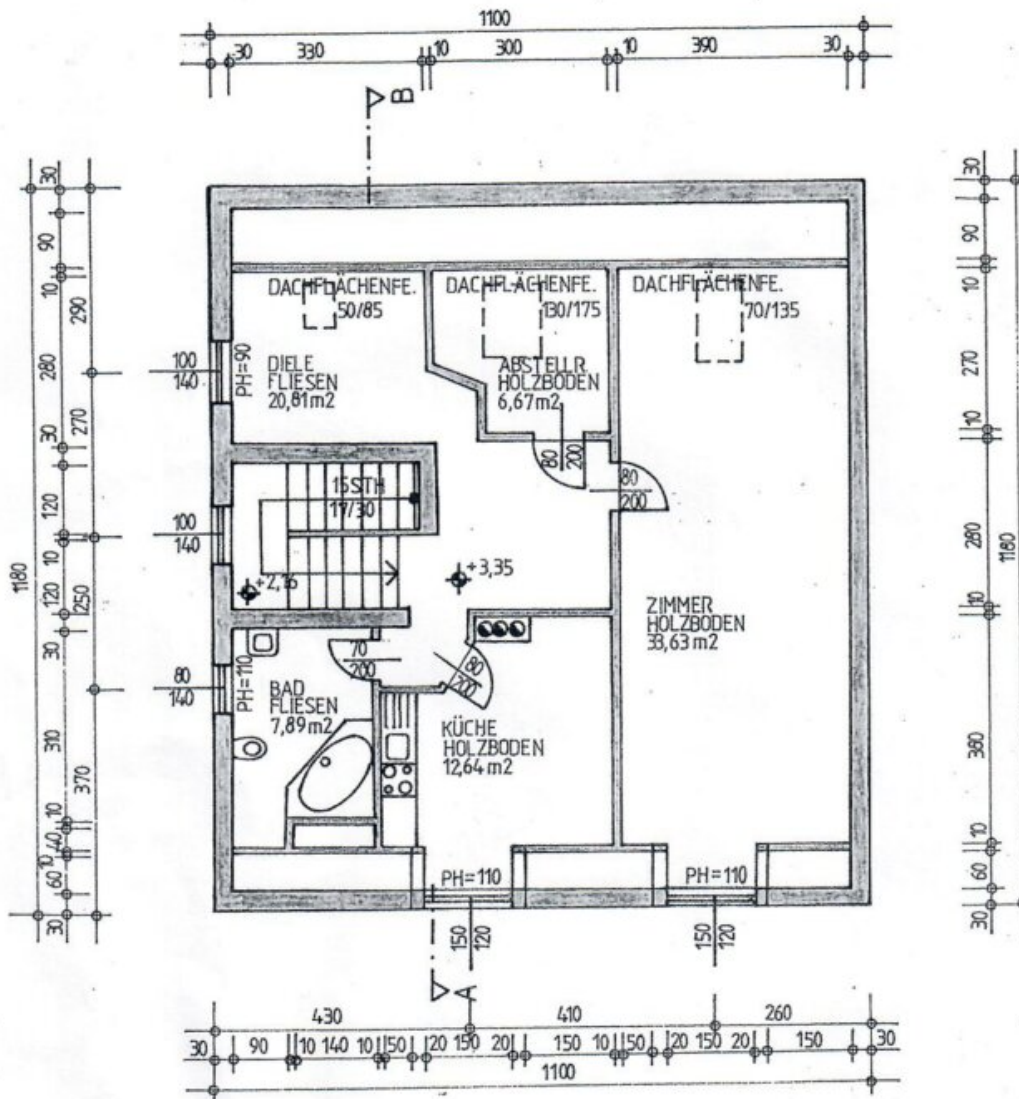
SCHNITT A - B



LEGENDE

BESTAND	
MAUERWERK	
LEICHTBAU	
HOLZ	

DACHGESCHOSS



LAGEPLAN M. 1 : 250

Die lagerichtige Ausführung
der Garage wird bestätigt:

6.12.2005

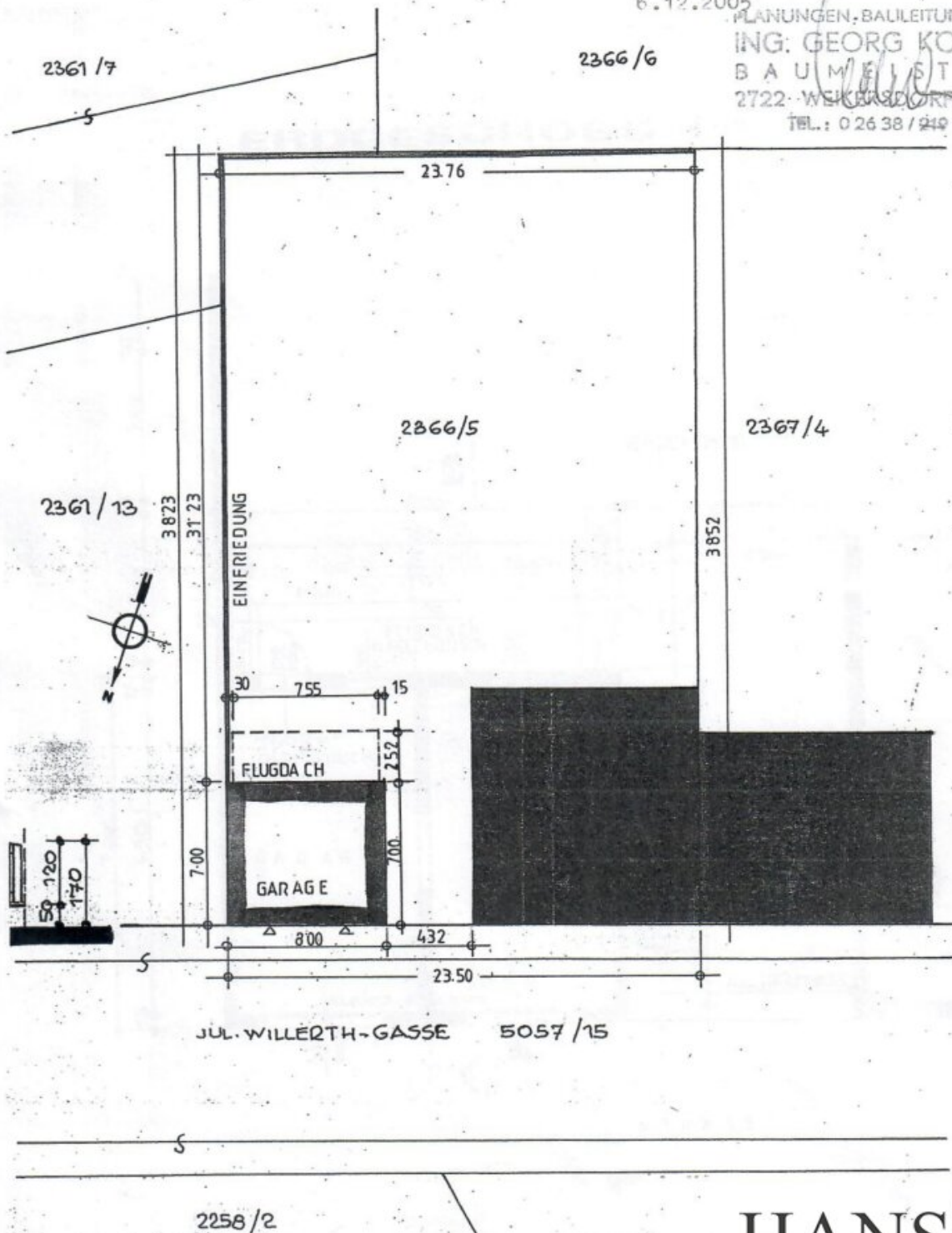
PLANUNGEN, BAULEITUNGEN

ING: GEORG KOPPL

BAUMEISTER F

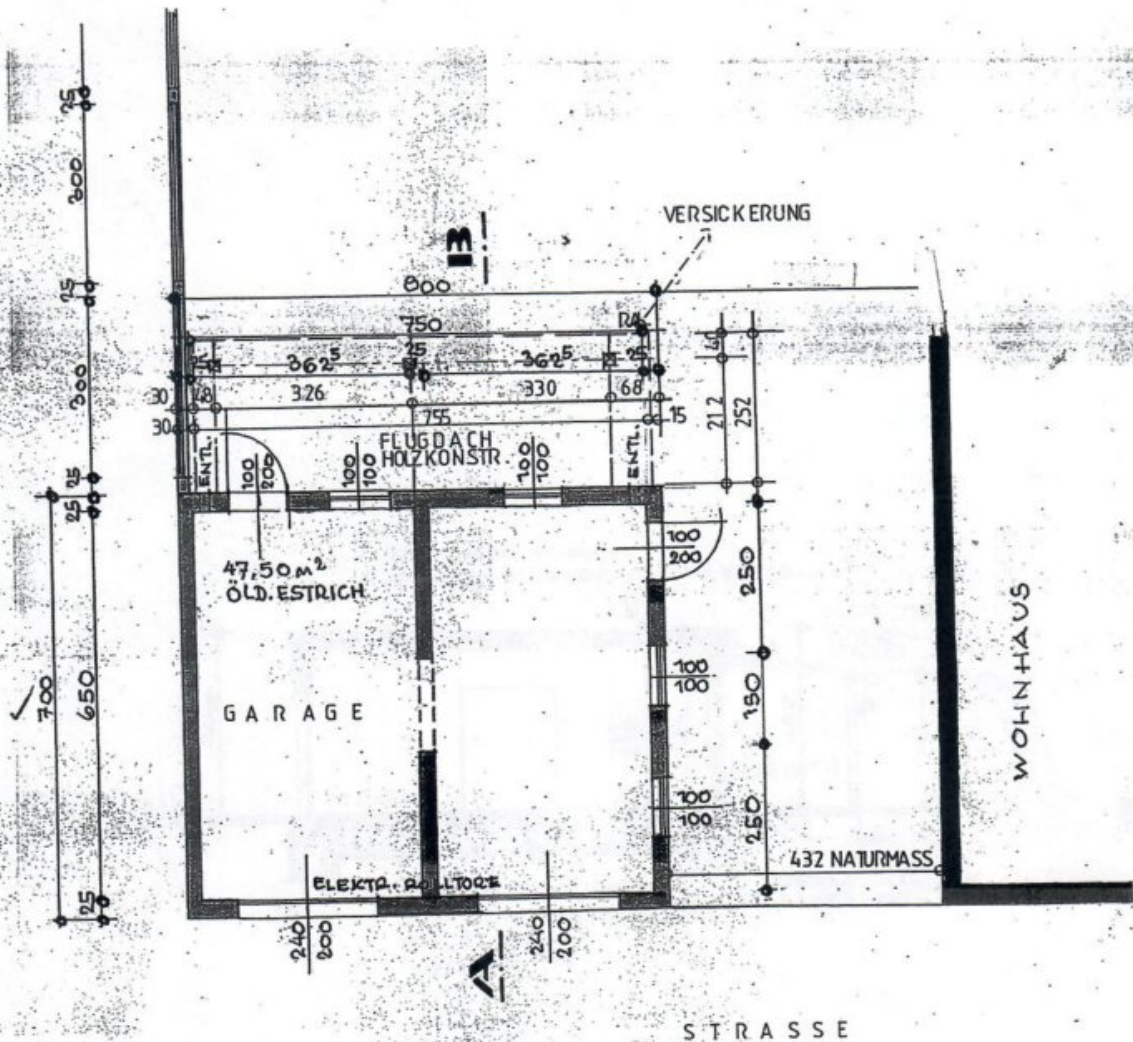
2722 WEIKENSDORF 202

TEL.: 0 26 38 / 249 224



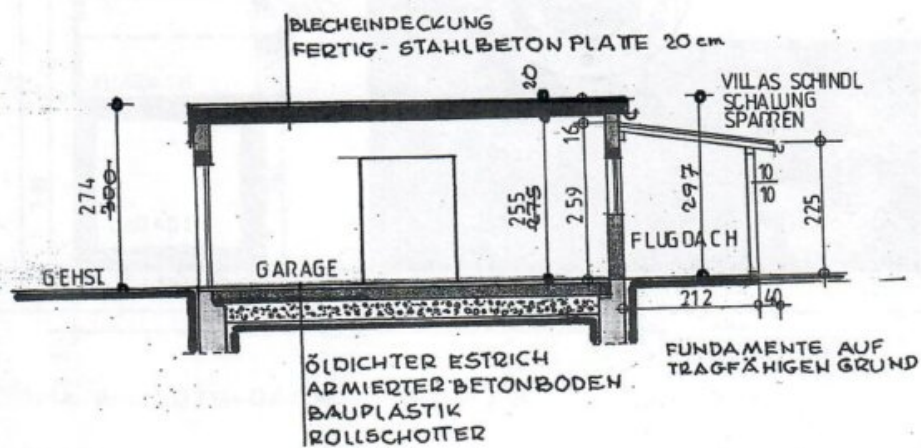
PLANUNGEN · BAULEITUNGEN
 ING. GEORG KÖPPL
 BAUMEISTER
 2722 WEIKERSDORF 202
 TEL. 0 26 38 / 219

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 m² 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 m² Wohnfläche, einem großzügigen Wohnkeller (86 m²) und einer gemauerten Doppelgarage (35 m²) mit Rolltoren ergibt sich eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von 268 m² (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 (Südbahn, 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