

**Idyllische Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage Kauf,  
Miete oder Miete mit Kaufoption**



**Objektnummer: 7907**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2751 Steinabrückl
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	1.848,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.680,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,00 €
<b>USt.:</b>	168,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

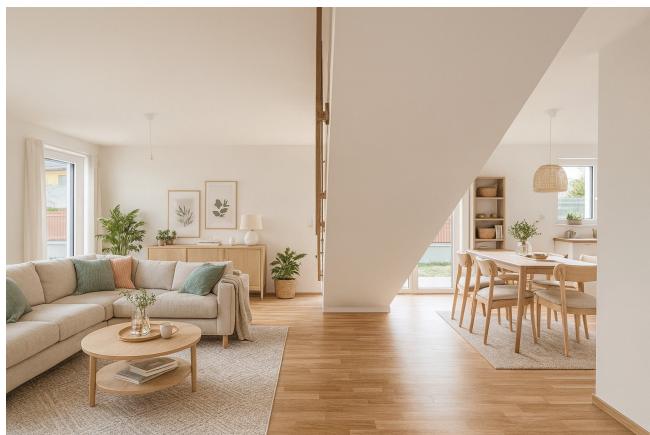
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

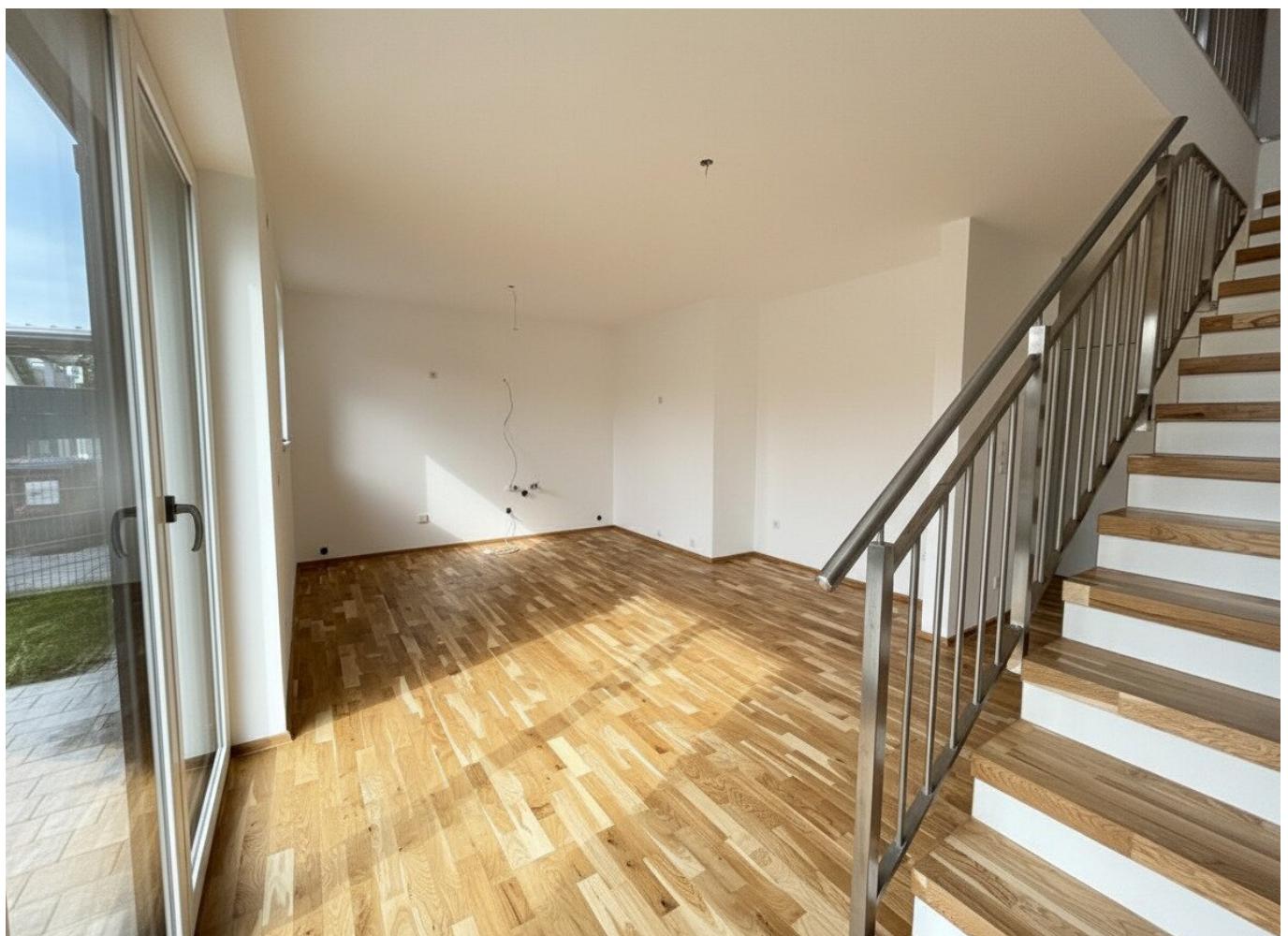
## Ihr Ansprechpartner

### Eszter Virasztó

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 703

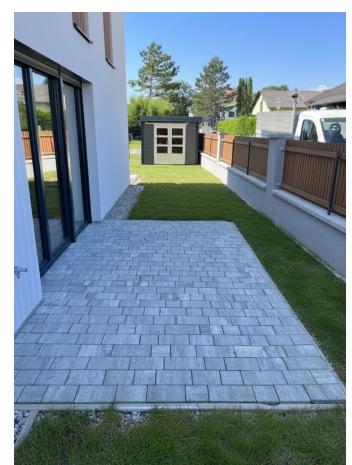


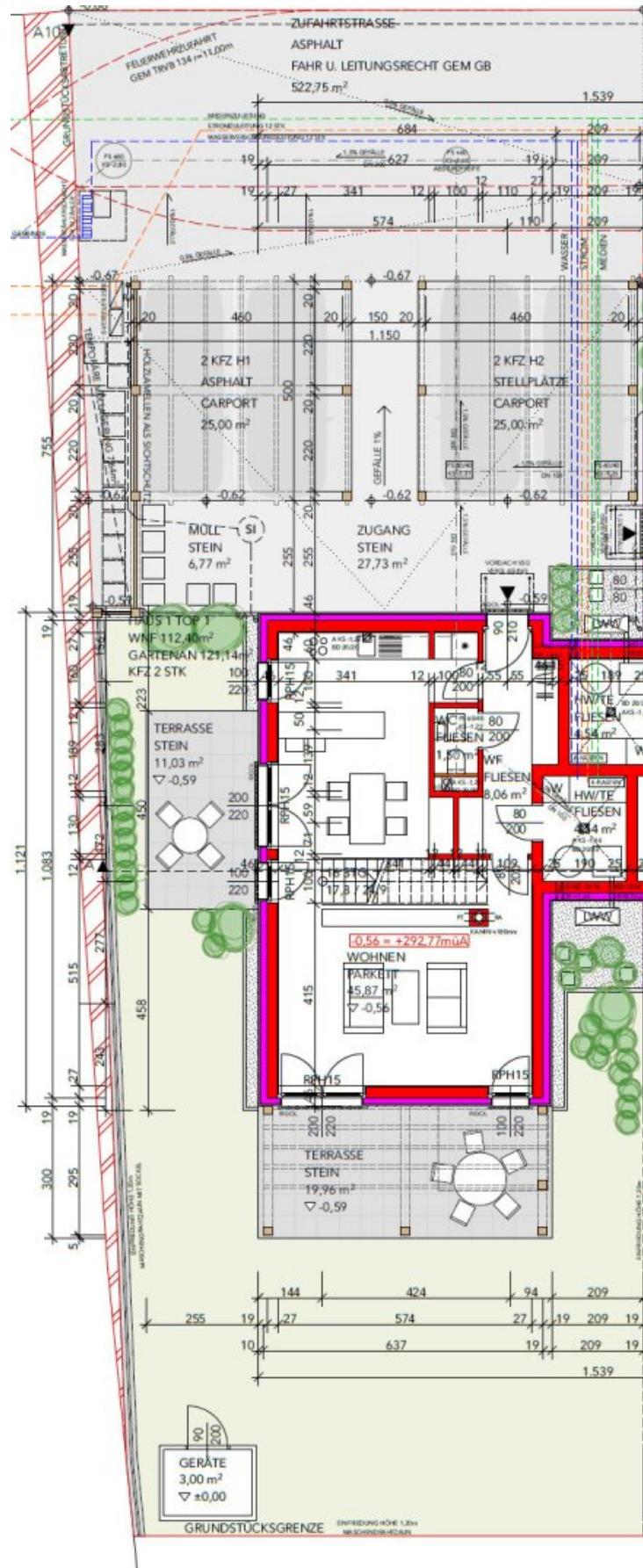


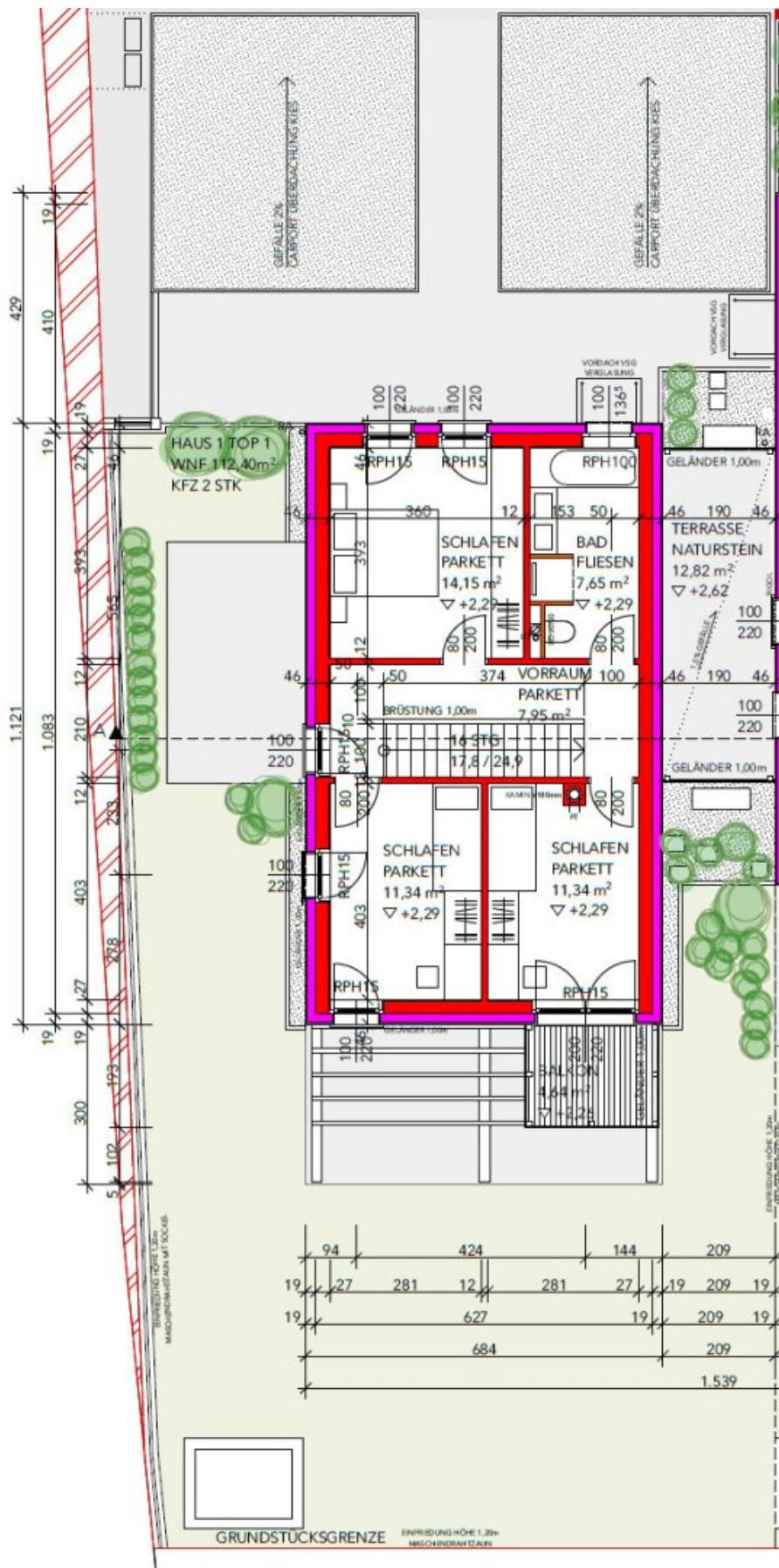












# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

In wunderschöner, absoluter Ruhelage befinden sich in der Leopold Lehnerstraße in 2751 Steinabrückl 12 hochwertige Doppelhaushälften in ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise. Alle Häuser verfügen über ein Erdgeschoß sowie ein Obergeschoss, und vier der Doppelhaushälften haben zusätzlich einen Keller. Die Wohnnutzflächen reichen je nach Haushälfte von ca. 112 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup>, sodass insgesamt eine Nutzfläche von etwa 1.710 m<sup>2</sup> (inkl. Keller) geschaffen wurde.

Die Grundstücke sind über eine neu geschaffene Zufahrtstraße nordöstlich der öffentlichen Leopold Lehnerstraße erschlossen. Jeder Doppelhaushälfte sind nördlich zwei Carports mit jeweils zwei KFZ-Abstellplätzen, eine Müllsammelstelle sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit zugeordnet. Darüber hinaus verfügt jede Doppelhaushälfte über einen großzügigen Eigengarten mit ca. 180 m<sup>2</sup>. In jedem Garten befindet sich zudem ein praktischer Geräteschuppen mit ca. 3 m<sup>2</sup> Fläche.

Im Erdgeschoß der Häuser finden Sie den Wohnraum mit Küche, ein WC, einen Vorraum und einen Hauswirtschaftsraum samt Technikeinheit für die Luftwärmepumpe, die für die Wärmebereitstellung dient. Im Obergeschoß befinden sich die Schlafzimmer und das Badezimmer. Den Bewohnern der größeren Doppelhaushälfte steht zusätzlich eine private Terrasse im Obergeschoß zur Verfügung. Eines der nach Südosten ausgerichteten Schlafzimmer hat außerdem einen eigenen Balkon.

## Ausstattung

Die Häuser sind mit langlebigen **Kunststoff-Alu-Fenstern** und einer **massiven Alu-Haustüre** ausgestattet. Eine **moderne, effiziente Luftwärmepumpe** sorgt dabei für wohlige Wärme durch eine **Fußbodenheizung**. Zur Abschattung wurden außerdem elektrische Rollläden installiert.

## Kaufoption

Das Haus kann man sofort kaufen. Der aktuelle Kaufpreis beträgt 495.000 € oder es kann während der Mietzeit jederzeit zum aktuellen Marktpreis erworben werden.

## Lage

Wöllersdorf-Steinabrückl, am Auslauf des Piestingtals, ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich mit ca 4.210 Einwohner. Steinabrückl liegt im Industrieviertel in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 14,46 Quadratkilometer, ca. 43,2 Prozent der Fläche sind bewaldet. Die Gemeindegebiet besteht aus

den Katastralgemeinden Steinabrückl und Wöllersdorf.

Die Liegenschaft befindet sich in der Leopold Lehnerstraße in einer guten Wohngegend. Nach Wiener Neustadt fährt man mit dem Auto weniger als 5 Minuten, ebenso wie zur Autobahn. Nach Wien sind es ca. 30 Minuten.

In näherer Umgebung befinden sich nicht nur **wunderbare Rad- und Wanderwege**, sondern auch ein Kräuter- und Bienenlehrpfad und das über die Grenzen hinaus bekannte **Waldbad** in der Nachbarortschaft Markt Piësting. Für Sportliche gibt es Tennisplätze oder einen Beachvolleyballplatz und Kulturinteressierte kommen im Festsaal der Gemeinde auf Ihre Kosten. Ob Bälle, Theateraufführungen, Kabarettvorstellungen oder Konzerte - hier ist sicher für jeden etwas dabei.

**Volksschule und Kindergarten** befinden sich im Ort. Im nahen Wiener Neustadt, welches Ihre Kinder bequem mit Bahn oder Bus erreichen, gibt es darüber hinaus sämtliche Bildungseinrichtungen und **Schulen** bis hin zur Fachhochschule.

Ebenso erreichen Sie alle **Einkaufsmöglichkeiten** (Lebensmittel, Apotheke, Drogerie, etc.) in weniger als 5 Minuten. Direkt bei der Autobahnauffahrt/-abfahrt befinden sich zudem eine Billa- und Pennyfiliale und in 10-15 Minuten erreichen Sie Hornbach, Bauhaus, den Fischapark Wiener Neustadt und vieles mehr.

In kurzer Gehweite gibt es eine **Haltestelle für Lokalbusse**. Der **Bahnhof Felixdorf** ist mit dem Bus in nur wenigen Minuten zu erreichen. Der **Bahnhof Wiener Neustadt** ist ebenso zügig mit dem Bus erreichbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap