

## **Doppelte Parzelle in Ruhelage: Gepflegter Bungalow mit Wintergarten und Doppelgarage auf einer Doppelparzelle**



**Objektnummer: 16506**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2601 Eggendorf
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	825,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 115,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten:</b>	180,00 €
<b>USt.:</b>	36,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH







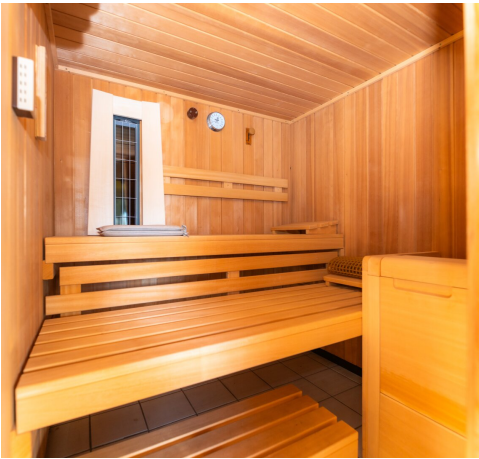








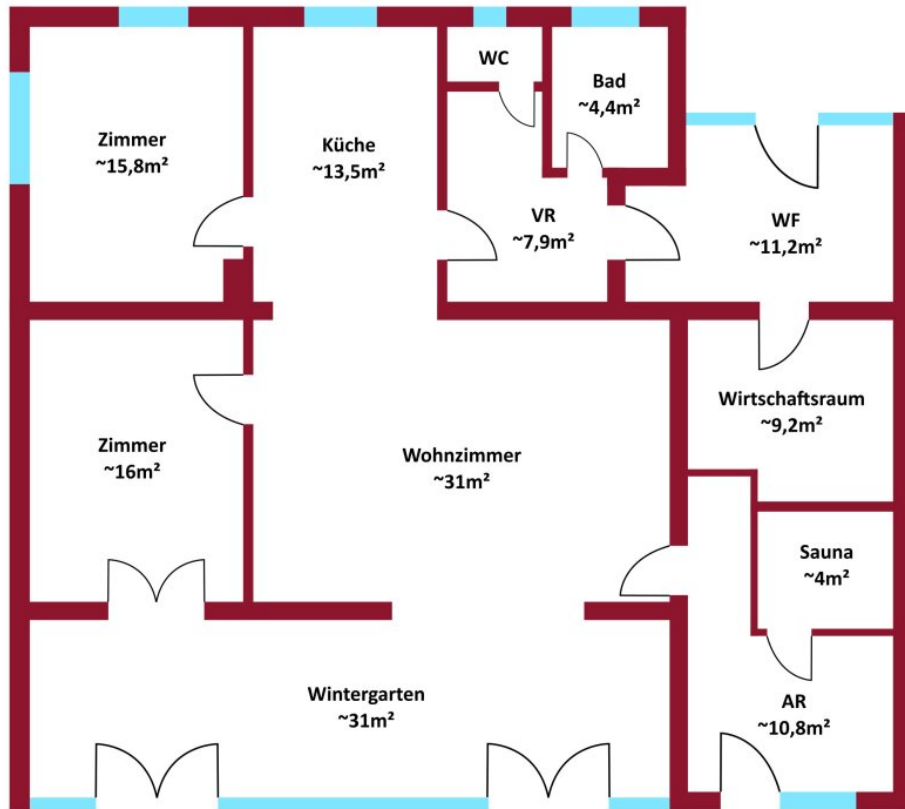












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der Siedlung Maria Theresia, die sich an der Ortsgrenze Felixdorf, Eggendorf, Theresienfeld und Sollenau in absoluter Ruhelage befindet

Dieses gepflegte und sehr helle Einfamilienhaus bietet Ihnen auf großzügigen 156 m<sup>2</sup> Fläche einen durchdachten Grundriss und einen schönen Wohnbereich mit drei Zimmern plus 30 m<sup>2</sup> Wintergarten. Ein weiterer Raum ergänzt die Wohnfläche mit einem Saunabereich und einer zweiten Dusche. Da dieser Bereich auch vom Garten aus betreten werden kann, würde er sich auch als separate Wohneinheit für ältere Kinder oder als Gästebereich nützen lassen.

Das Haus überzeugt durch eine zeitgemäße Raumaufteilung und besticht mit dem riesigen Wohnzimmer und dem Wintergarten nach Süden, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bieten. Die große Wohnküche mit offenem Konzept ist der Mittelpunkt des Hauses. Hier können Sie gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen. Zwei geräumige Schlafzimmer grenzen an das Wohnzimmer an.

Im Wintergarten können Sie die Sonne genießen, während Sie den Blick über den großen Garten schweifen lassen. Er ist der ideale Ort, um auch in der kühleren Jahreszeit einen überdachten und hellen Bereich nützen zu können, wenn die Gartensaison noch nicht begonnen hat.

Der gepflegte Garten besteht aus zwei Parzellen und ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch ein idyllischer und sehr ruhiger Ort, geeignet auch als Spielfläche für Ihre Kinder, für Blumen- und Gemüsebeete oder Obstbäume. Er ist eben und auf jeden Fall groß genug, um bei Bedarf einen Swimmingpool zu errichten.

Die zweite Parzelle ist derzeit nur mit einer Doppelgarage bebaut, kann aber auch abgetrennt werden und mit einem weiteren Einfamilienhaus bebaut werden. Auch die Aufstockung des Gebäudes um ein Stockwerk ist möglich.

Das Haus wurde 1974 errichtet und laufend verbessert und instandgehalten. Fliesen und (teilweise) Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima, während der Kamin für wohlige Wärme an kühlen Abenden sorgt. Im Badezimmer (mit Fenster) finden Sie eine Badewanne und eine Dusche, das WC ist separat.

Sämtliche Fenster verfügen über elektrische Außenjalousien und die Terrasse kann mit einer horizontalen und einer vertikalen Markise beschattet werden. Die Elektrik entspricht modernsten Standards. Eine Klimaanlage wurde erst im vergangenen Jahr eingebaut.

Geheizt wird mit Vaillant Elektroöfen oder alternativ mit dem Kachelofen.

Lage: Durch die Schnellbahnstation Felixdorf (nur 15 Gehminuten entfernt) haben Sie eine



großartige Verbindung nach Wien. Kindergarten und Volksschule sind direkt in der Siedlung, ca. zehn Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle ist nur 3 Gehminuten entfernt. In wenigen Minuten erreichen Sie mit dem Auto verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (z.B.Lidl) und ein Einkaufszentrum.

Eggendorf im Steinfeld ist Teil des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und grenzt an Wiener Neustadt. Als Zuzugsgemeinde sehr beliebt, ist Sollenau/Eggendorf ein Zuhause besonders für junge Familien geworden. Alt und Jung trifft sich im Ort, abwechslungsreiche Veranstaltungen und tolle Angebote der Vereine, Wirtschaftstreibenden und Co. Hier begegnen sich Menschen jeden Alters und bilden zusammen ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt.

Genuss-Radeln an verschiedenen Radwegen (zB entlang des Wiener Neustädter Kanales), Baden in der Aqua Nova, Shoppen im Fischapark- Ihren Unternehmungen in der Freizeit sind keine Grenzen gesetzt!

Die Siedlung Maria Theresia liegt am Stadtrand von Wiener Neustadt, grenzt unmittelbar an Sollenau und Felixdorf und ist ein ruhiger, gemütlicher Ort zum Leben. Sie besteht hauptsächlich aus kleinen Häusern mit Gärten, in denen Blumen wachsen und Kinder spielen. Die Gegend ist ruhig, es gibt wenig Verkehr, und rundherum ist viel Grün. Bäume spenden Schatten, Vögel zwitschern, und manchmal riecht es nach frisch gemähtem Gras. Es ist ein Ort, an dem man gut zur Ruhe kommen kann – ideal für Familien, ältere Menschen oder alle, die es gerne etwas langsamer und friedlicher haben.

Obwohl die Stadt nicht weit weg ist, fühlt sich die Siedlung fast wie ein kleines Dorf an. Man lebt hier nah an der Natur, aber hat trotzdem alles, was man braucht, in Reichweite.

Das im Kaufpreis enthaltene zweite Grundstück ist voll aufgeschlossen und kann einfach abgetrennt werden (Realteilung oder komplette Trennung). Für dieses nur mit dem Carport bebaute Grundstück liegt bereits ein Angebot in Höhe von 150.000€ vor.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

## **Alexander Ringsmuth Immobilien**

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap