

**Am Föhrensee! Moderne Doppelhaushälfte mit  
Luftwärmepumpe, Klimaanlage, 4 Schlafzimmern und  
eigenem Seezugang**



**Objektnummer: 2475**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,09 m²
<b>Nutzfläche:</b>	163,95 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	14,60 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

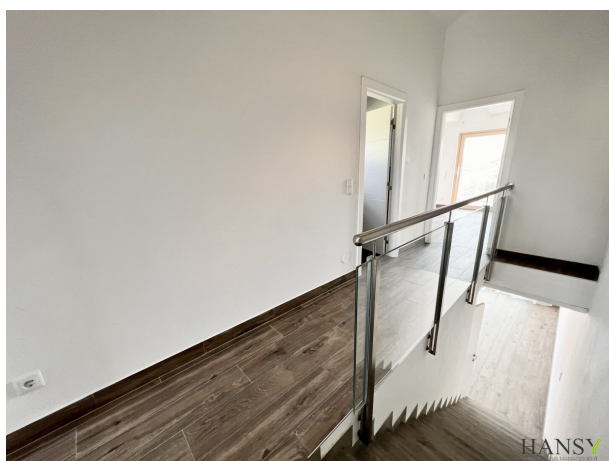
Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090









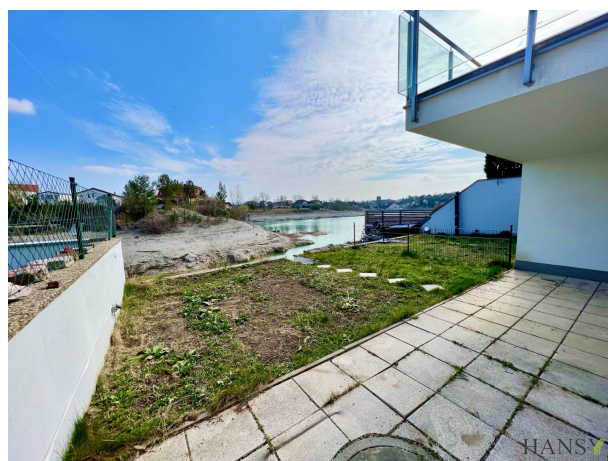












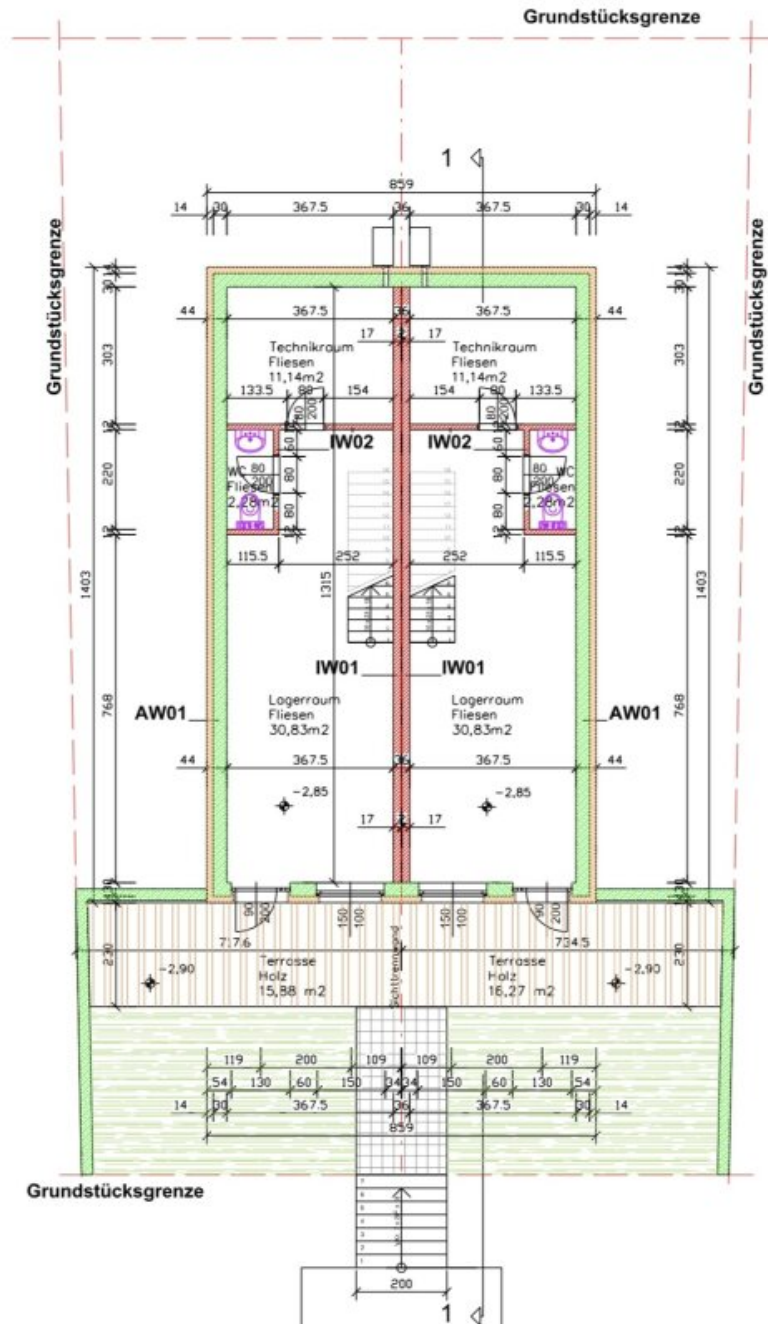




HANSY



# KELLERGESCHOSS



## HAUS A - KELLERGESCHOSS

LAGERRAUM 30,83 m<sup>2</sup>  
 WC 2,28 m<sup>2</sup>  
 TECHNIKRAUM 14,60 m<sup>2</sup>

SUMME 47,71 m<sup>2</sup>

TERRASSE 15,88 m<sup>2</sup>

## HAUS B - KELLERGESCHOSS

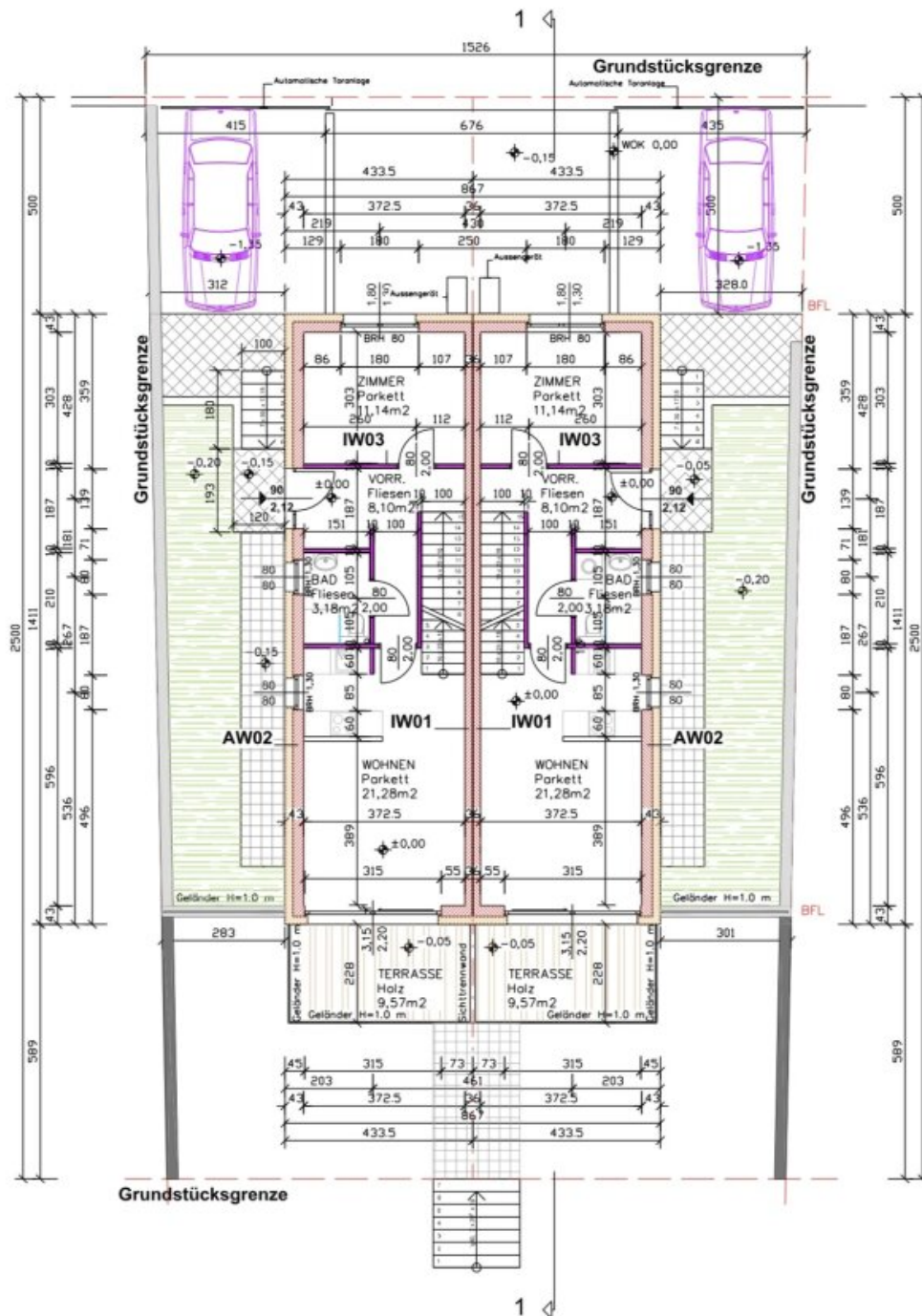
LAGERRAUM 30,83 m<sup>2</sup>  
 WC 2,28 m<sup>2</sup>  
 TECHNIKRAUM 14,60 m<sup>2</sup>

SUMME 47,71 m<sup>2</sup>

TERRASSE 16,27 m<sup>2</sup>

**HANSY**  
 IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
 www.hansy.at

# ERDGESCHOSS



## HAUS A - ERDGESCHOSS

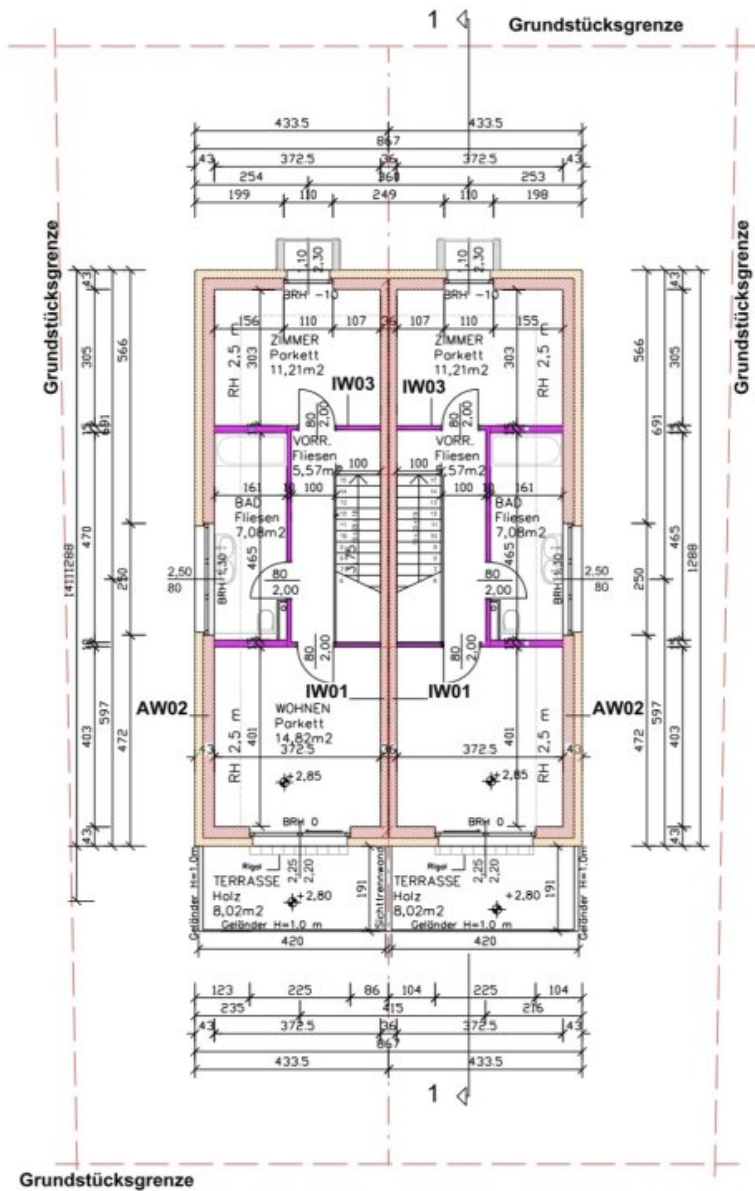
VORRAUM	8,10 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,14 m <sup>2</sup>
BAD	3,18 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	21,28 m <sup>2</sup>
WNFL summe	43,70 m <sup>2</sup>
TERRASSE	9,57 m <sup>2</sup>

## HAUS B - ERDGESCHOSS

VORRAUM	8,10 m <sup>2</sup>
ZIMMER	11,14 m <sup>2</sup>
BAD	3,18 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	21,28 m <sup>2</sup>
WNFL summe	43,70 m <sup>2</sup>
TERRASSE	9,57 m <sup>2</sup>



# OBERGESCHOSS



## HAUS A - OBERGESCHOSS

VORRAUM	5,57 m2
ZIMMER	11,21 m2
BAD	7,08 m2
WOHNEN	14,82 m2

WNFL summe 38,68 m2

TERRASSE 8,02 m2

## HAUS B - OBERGESCHOSS

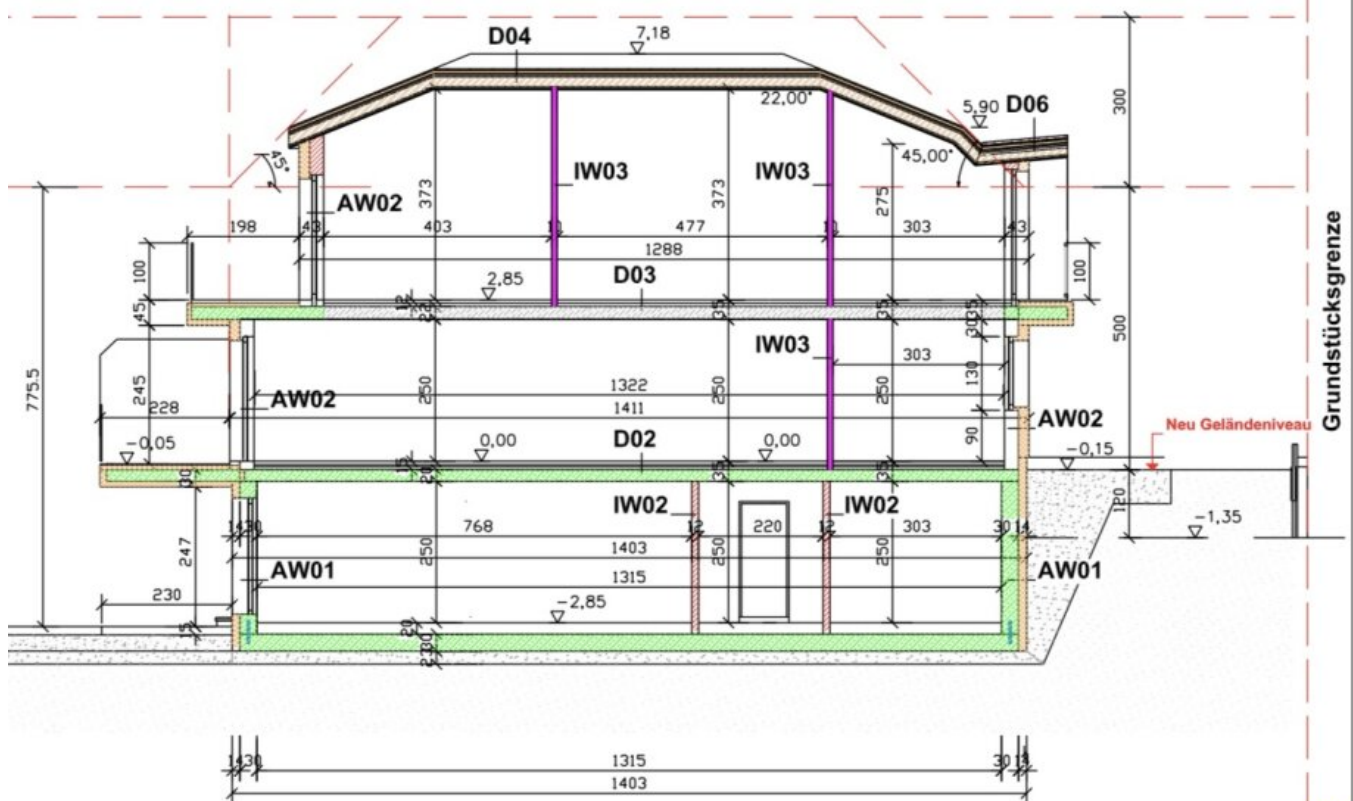
VORRAUM	5,57 m2
ZIMMER	11,21 m2
BAD	7,08 m2
WOHNEN	14,82 m2

WNFL summe 38,68 m2

TERRASSE 8,02 m2

**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at

# Schnitt 1-1





## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiener Neustadt am Föhrensee! Diese neuwertige Doppelhaushälfte bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Wohnhaus wünschen können. Mit einer Gesamtwohnfläche von 130,09m<sup>2</sup> und 4 geräumigen Schlafzimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Highlights des Hauses:

- eigener Seezugang
- 2 große Südost-Terrassen
- 1 Garten mit Blick auf den See
- modernes Luftwärmepumpe-Heizsystem
- neue Klimaanlage
- 4 Schlafzimmer
- sehr gute Energiewerte des Hauses
- Außenrollos

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer modernen Wohnküche empfangen, die Ihnen viel Platz zum Kochen und Genießen bietet. Die offene Gestaltung schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen mit der Familie ein. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden sorgen für eine edle Optik und sind zudem pflegeleicht.

Das Highlight dieser Immobilie ist jedoch der Garten, der Ihnen eine Oase der Ruhe und Entspannung bietet. Hier können Sie Ihre freien Stunden genießen und den stressigen Alltag hinter sich lassen. Vom Garten aus haben Sie einen wunderschönen Blick über den Föhrensee, der Ihnen das Gefühl gibt, mitten in der Natur zu leben. Ein perfektes Zusammenspiel aus Stadt und Land. Für zusätzlichen Komfort stehen Ihnen 2 Terrassen zum Sonne tanken und der direkte Seezugang in den Föhrensee, zur Verfügung!

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Sie erreichen in wenigen Minuten den Bus, den Autobahnanschluss und den Bahnhof. Somit sind Sie flexibel und können bequem in die umliegenden Städte wie Wien oder Baden pendeln.

Auch für Familien mit Kindern ist diese Immobilie ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich

eine Schule und ein Kindergarten, sodass die Kleinen den Schulweg problemlos bewältigen können. Weiters befindet sich das Einkaufszentrum Fischa Park in unmittelbarer Nähe - somit befinden sich alle Geschäfte des täglichen Lebens in nächster Nähe.

Das Haus selbst ist in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen somit ein modernes und komfortables Wohngefühl. Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Neben der Zentralheizung verfügt das Haus über 3 WCs, 2 Bäder mit Fenstern, einer Badewanne und einer Dusche. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen den Alltag so angenehm wie möglich zu gestalten.

Anmerkung: Die andere Doppelhaushälfte kann auf Wunsch ebenfalls um 525.000€ dazu erworben werden. Beide Doppelhaushälfte verfügen über den gleichen Grundriss und die gleiche Ausstattung!

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie in Wiener Neustadt begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden sehen, dass dieses Haus alles hat, was das Herz begehrt - eine ruhige Lage, eine moderne Ausstattung und eine perfekte Verkehrsanbindung. Überzeugen Sie sich selbst und werden Sie Teil dieser wunderbaren Nachbarschaft. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <3.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <3.000m  
Post <2.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap