

**Provisionsfrei! Großes wärmegeädämmtes  
Ein-/Zweifamilienhaus mit 9 Zimmern,  
Pool, Luftwärmepumpe und großen Garten!**



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

**Objektnummer: 2498**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	276,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	700,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

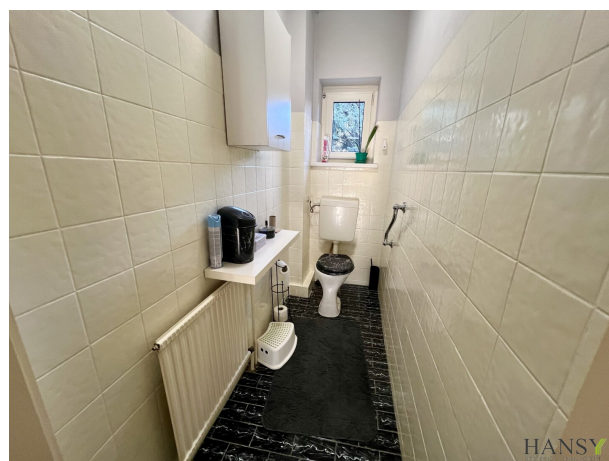
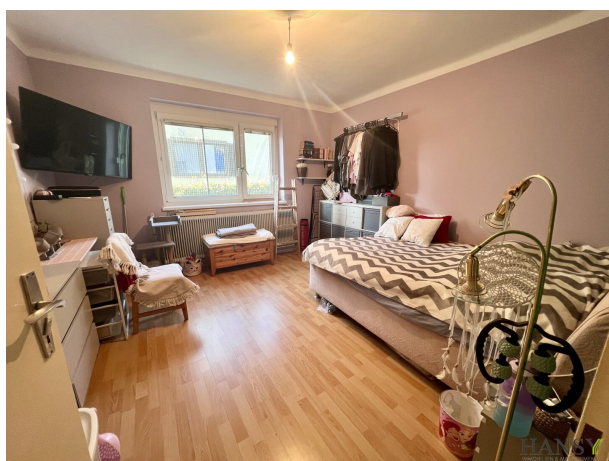














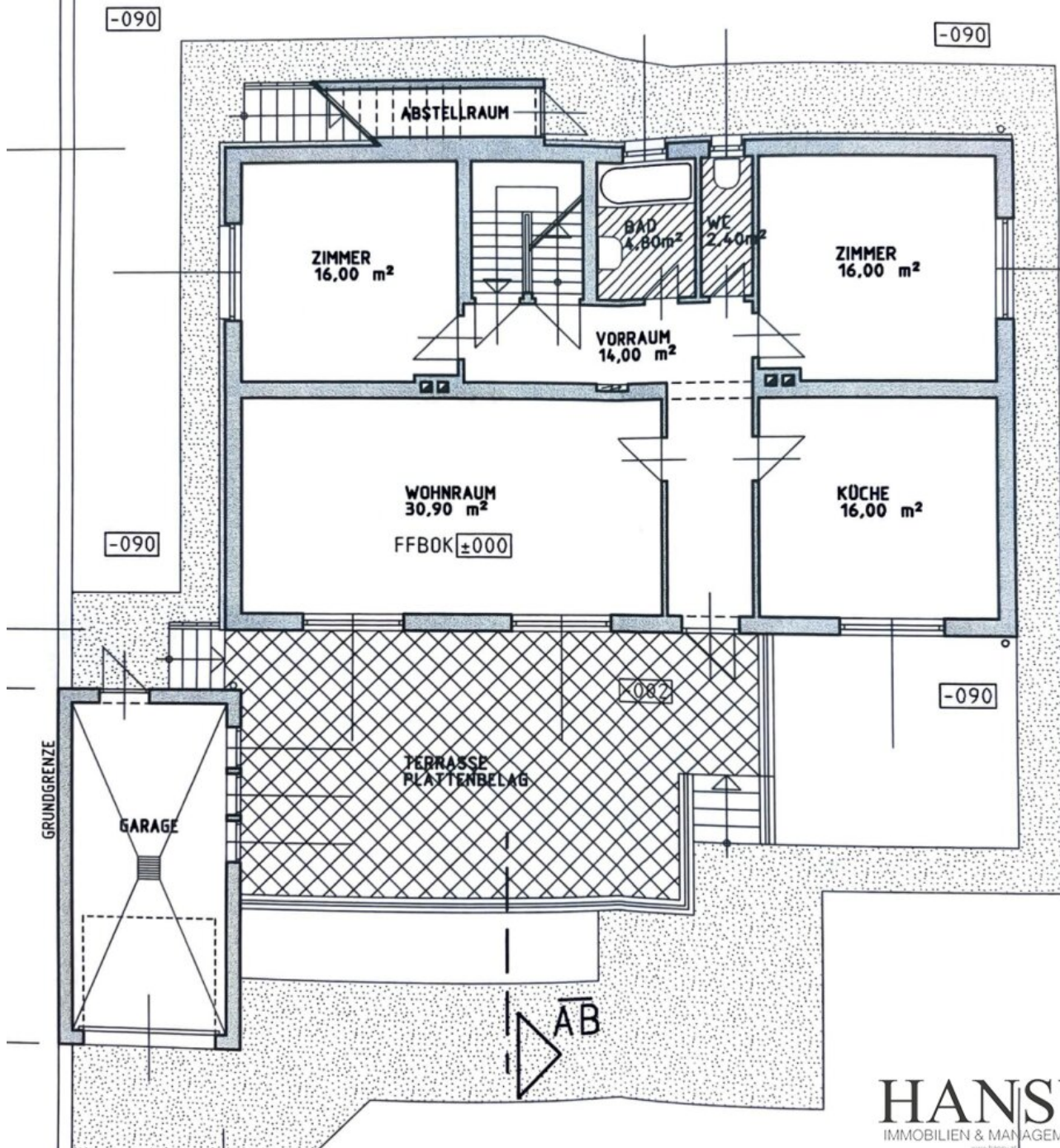






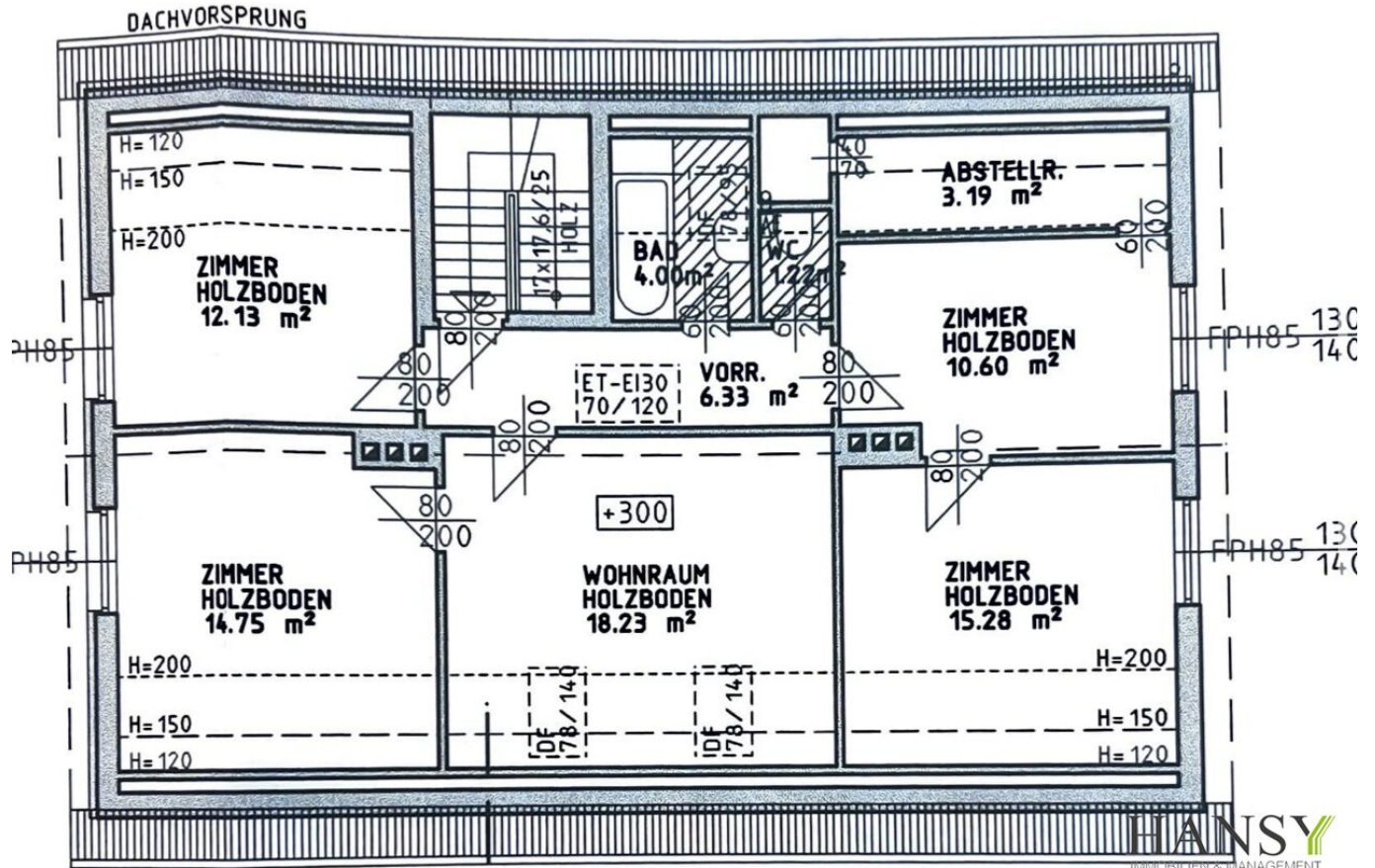


# ERDGESCHOSS



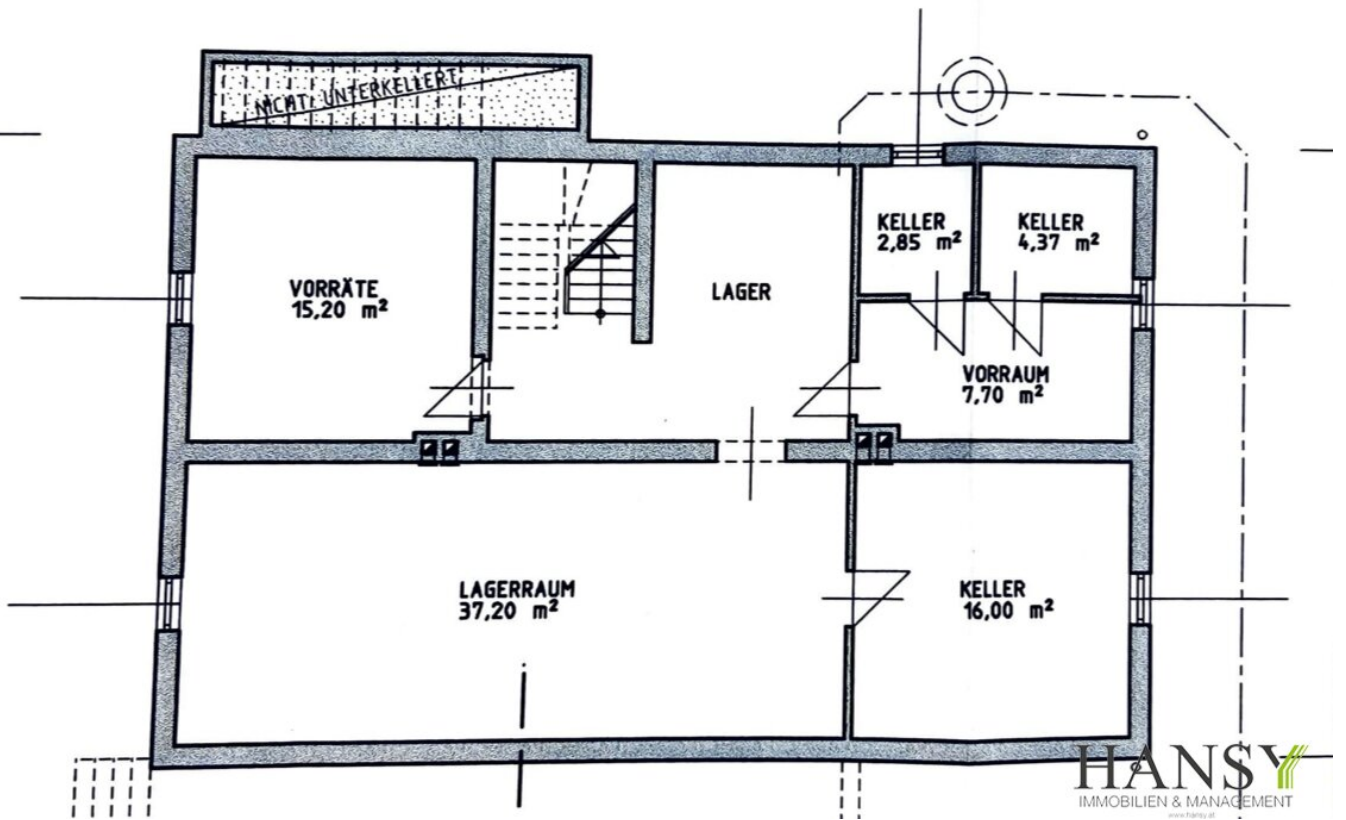


# DACHGESCHOSS





# KELLER





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Theresienfeld!

Zum Verkauf steht ein sehr großes Einfamilien-/Zweifamilienhaus mit großem Grundstück.

Das Haus verfügt über 276 m<sup>2</sup> Nutzfläche und teilt sich folgendermaßen auf:

**EG: 100,10 m<sup>2</sup>**

- geräumige Küche inkl. Küchenzeile und Sitzecke
- 31 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer mit je 16 m<sup>2</sup>
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein getrenntes WC
- eine schöne Süd-Terrasse mit 35 m<sup>2</sup> und Blick in den schönen Garten

**OG: 86 m<sup>2</sup>**

Das Obergeschoss kann über eine Innentreppe aber auch über eine Außentreppe erreicht werden. Somit könnte man auf Wunsch leicht zwei getrennte Einheiten schaffen.

- 4 Schlafzimmer (alle getrennt begehbar)
- 1 Wohnzimmer welches als Küche umfunktionieren werden könnte
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein getrenntes WC
- eine Speisekammer

**Keller: 90 m<sup>2</sup>**

- 5 Lagerräume die auch als Hobbyräume genutzt werden können
- 1 Heizraum für die Luftwärmepumpe



**Das Haus wurde vor kurzem thermisch saniert, um die bestmögliche Energieeffizienz zu gewährleisten.**

### **Grundstück:**

Grundstücksfläche - 819 m<sup>2</sup>

Verbaute Fläche - 152 m<sup>2</sup> (Haus+Garage)

Man könnte auf dem Grundstück noch ein Haus errichten lassen. Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Bauklasse I

### **Lage:**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße (30er Zone). Die Infrastruktur ist sehr gut, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, wie auch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Lokale, Cafes, Tankstelle usw. sind in der Nähe vorhanden und gut zu erreichen. Alles was sie nicht in unmittelbarer Nähe finden, ist in nur 5 Minuten entfernten Wr. Neustadt vorhanden. Auch die Verkehrsanbindungen sind sehr gut - Bus und S-Bahn (Südbahn nach Wien).

Besichtigungen sind ab sofort flexibel möglich.

**Bei Interesse stehe ich Ihnen gerne jederzeit telefonisch unter [+4367761361090](tel:+4367761361090) zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <5.500m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap