

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



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

Objektnummer: 2510
Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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



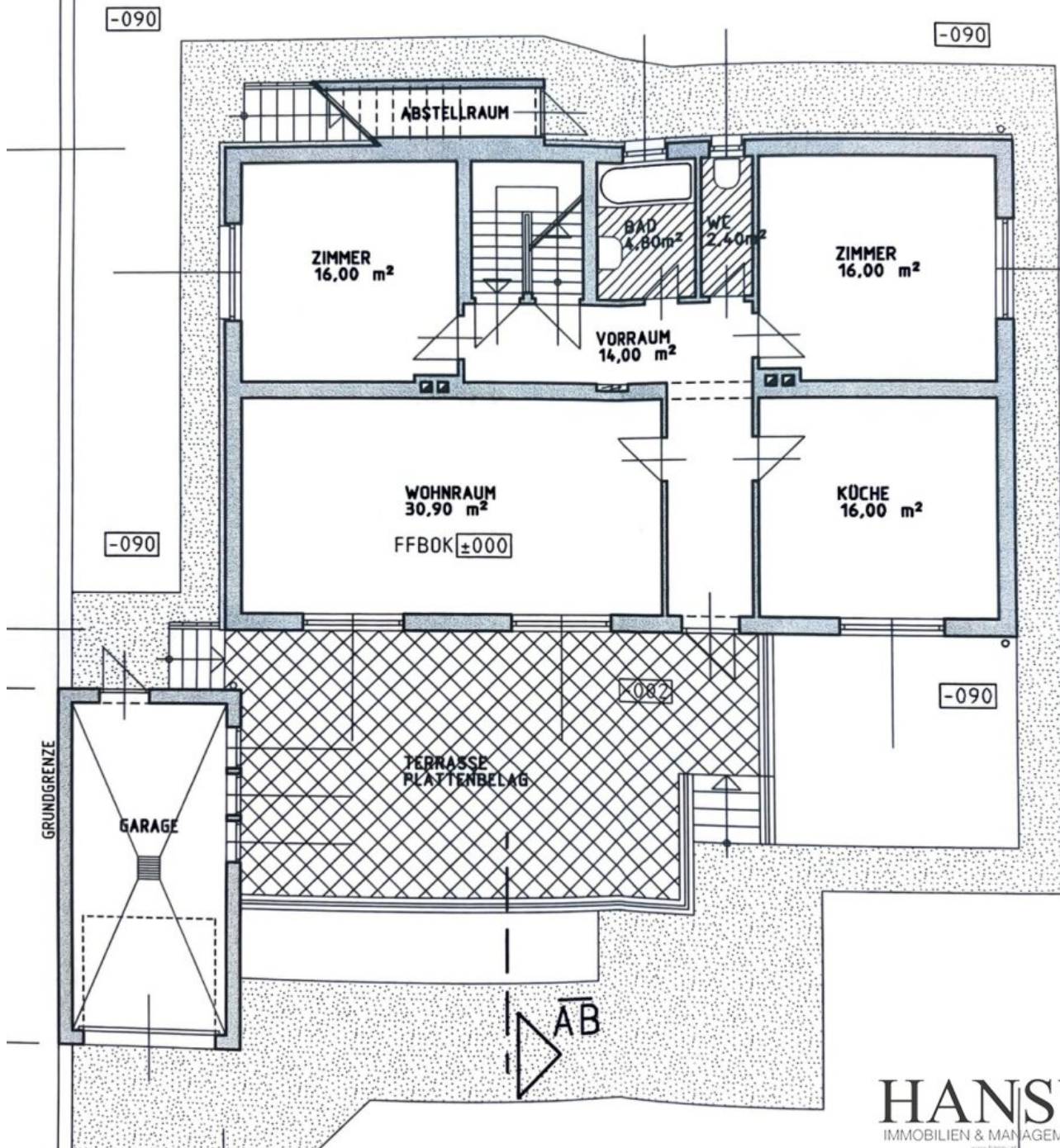




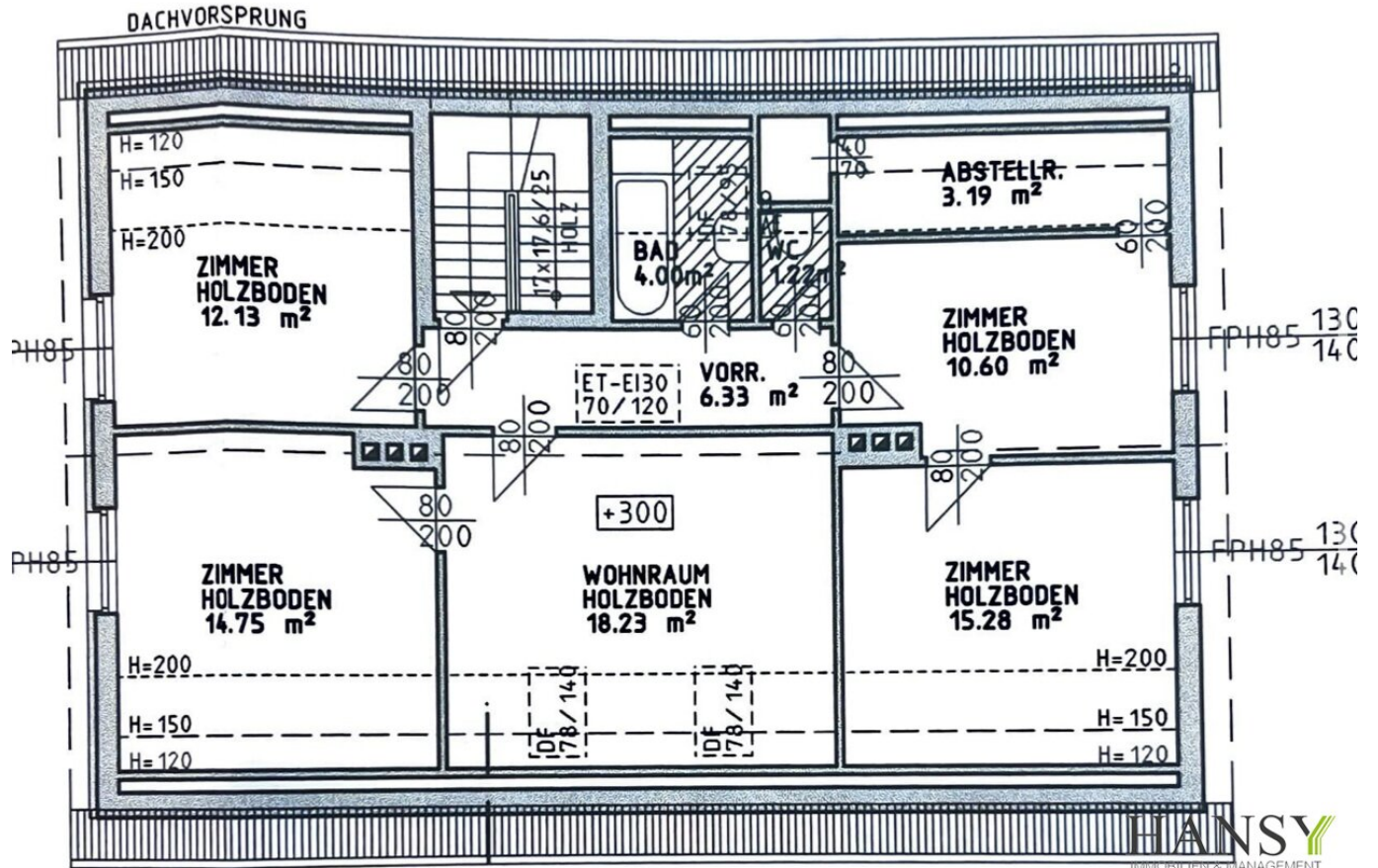




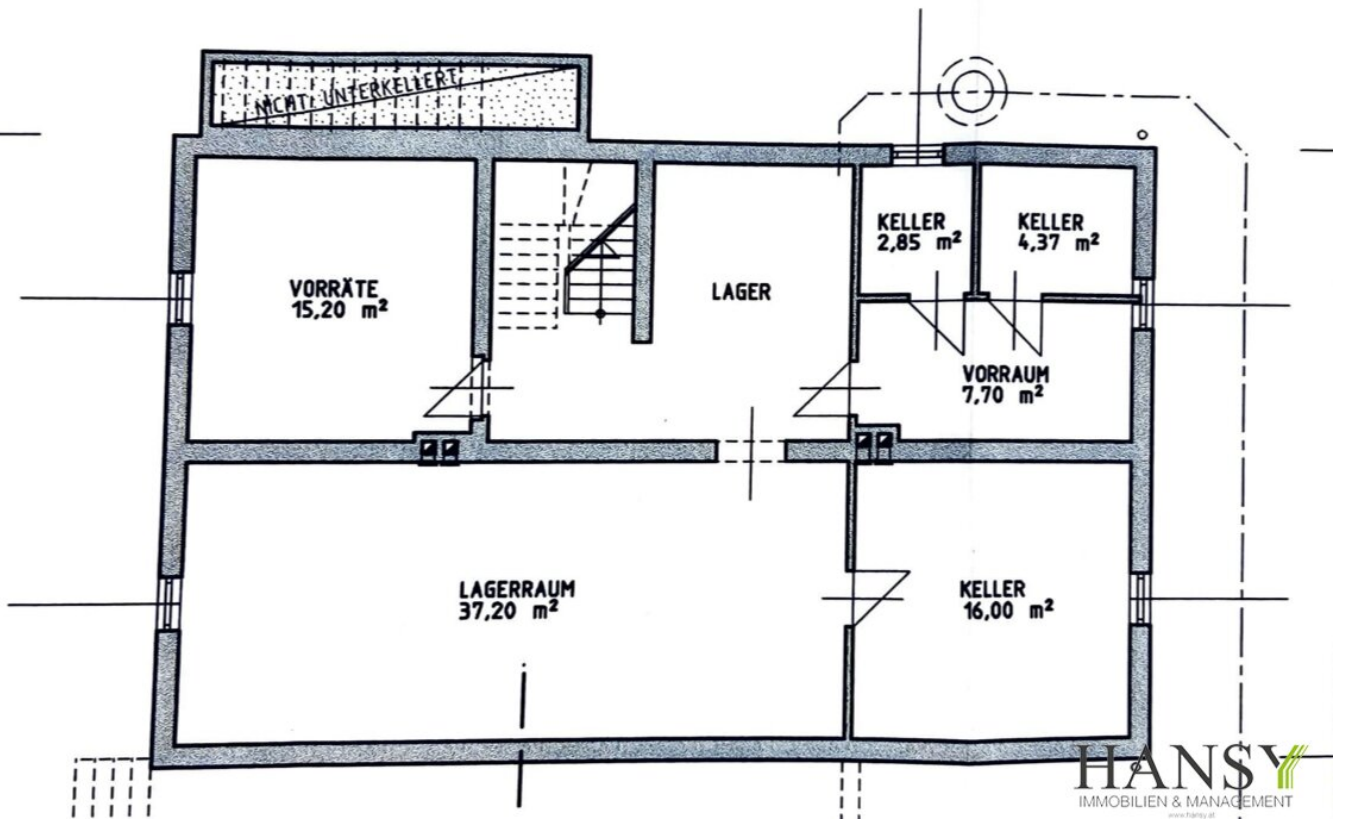
ERDGESCHOSS



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 m² Nutzfläche und teilt sich folgendermaßen auf:

EG: 100,10 m²

- geräumige Küche inkl. Küchenzeile und Sitzecke
- 31 m² großes Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer mit je 16 m²
- ein Badezimmer mit Dusche
- ein getrenntes WC
- eine schöne Süd-Terrasse mit 35 m² und Blick in den schönen Garten

OG: 86 m²

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 m²

- 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 m²

Verbaute Fläche - 152 m² (Haus+Garage)

Man könnte auf dem Grundstück noch ein Haus errichten lassen. Ca. 110 m² 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

Krankenhaus <5.000m

Klinik <6.000m

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