

## **Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial in Wiener Neustadt**



Strassenansicht

**Objektnummer: 7536/122**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	58,46 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 233,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,23
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27  
2333 Leopoldsdorf





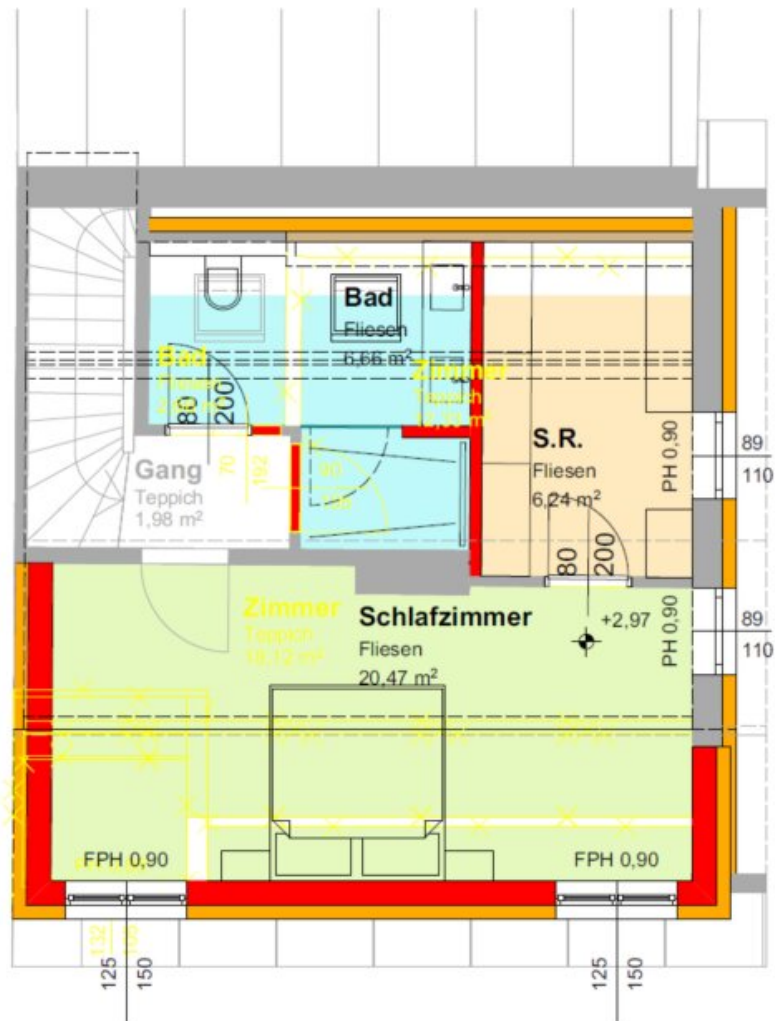












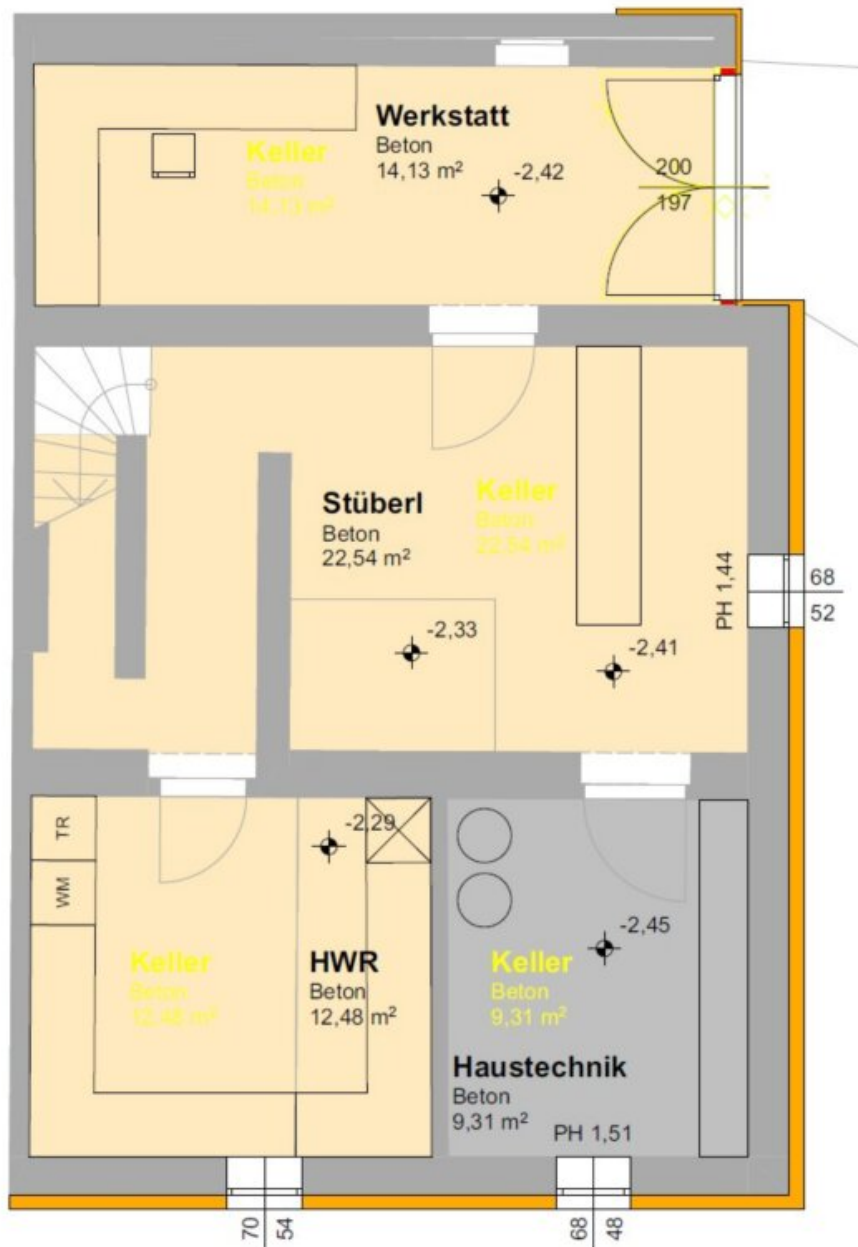
## OBERGESCHOSS

Brutto-Grundfläche  
 Netto-Raumfläche  
 Netto-Raumfläche Bestand

= 111,58m<sup>2</sup>  
 = 38,25m<sup>2</sup>  
 = 35,09m<sup>2</sup>

ENGL realitäten





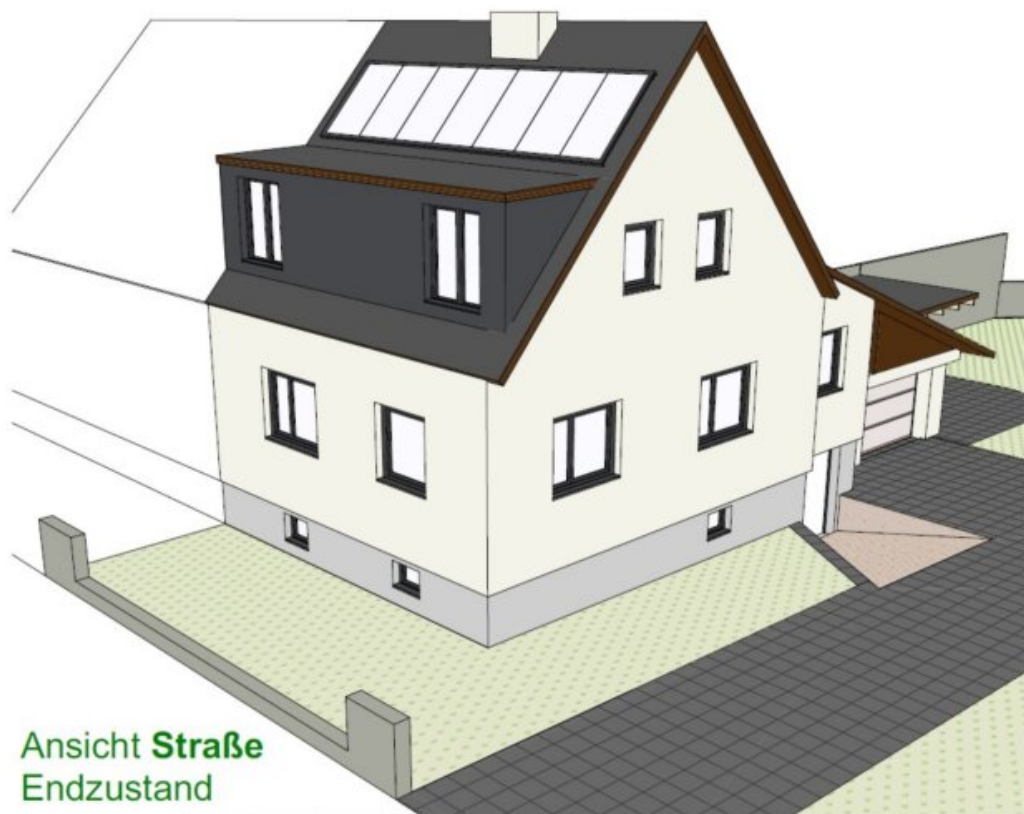
## KELLERGESCHOSS

Brutto-Grundfläche  
Netto-Raumfläche

=  
= 58,46m²

ENGL realitäten





Ansicht **Straße**  
Endzustand

## Objektbeschreibung

Der Grundstein ist gelegt – jetzt sind Ihre Ideen gefragt! Dieses interessante Einfamilienhaus in 2700 Wiener Neustadt bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Das Haus wurde bereits teilweise saniert und befindet sich im Innenbereich im Rohzustand. Die Immobilie wurde entkernt, der alte Estrich entfernt und der Neuaufbau der Böden ist bereits für eine moderne Fußbodenheizung vorbereitet. Die neuen, dreifach verglasten Fenster wurden bereits eingebaut und sorgen künftig für optimale Energieeffizienz und Wohnkomfort. Nun haben Sie die Freiheit, Raumaufteilung, Materialien und Design individuell zu gestalten und ein völlig neues Wohngefühl zu schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit Terrasse – ein perfekter Rückzugsort für sonnige Tage, entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Hier lässt sich der Alltag wunderbar hinter sich lassen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Haus nach Ihren eigenen Bedürfnissen zu entwickeln und sich ein Zuhause mit Zukunft zu schaffen.

**Ihr neues Zuhause in Wiener Neustadt wartet auf Sie!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m



Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap