

**Familienfreundliches Neubauhaus in
Ziegelmassivbauweise – belagsfertig, mit Eigengarten,
Terrasse & Carport**



Objektnummer: 7419/256

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,44 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	51,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188











Objektbeschreibung

Familienfreundliches Neubauhaus in Ziegelmassivbauweise – Eigengarten & Sonnenterrasse

Moderne Bauweise, energieeffiziente Technik und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Wohnqualität ideal verbindet. Auf rund **136 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie großzügigen Platz für modernes Familienleben. Der private **Garten mit ca. 51 m²** sowie die **sonnige Terrasse mit ca. 33 m²** erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ideale Bedingungen für Erholung und gemeinsame Zeit. Ein **Carport** sorgt zusätzlich für komfortables und wettergeschütztes Parken direkt beim Haus. Das Haus wird **belagsfertig** übergeben und bietet damit die Möglichkeit, finale Oberflächen und Ausstattungsdetails nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Moderne Ausstattung & energieeffiziente Technik

Das Haus überzeugt durch zeitgemäße Ausstattung und nachhaltige Haustechnik:

- Luftwärmepumpe für energieeffizientes Heizen
- Fußbodenheizung in allen Räumen (auch zur leichten Kühlung im Sommer geeignet)
- Hochwertige 3-fach verglaste Kunststoff/Alu-Fenster
- Elektrisch steuerbare Außenjalousien in sämtlichen Wohnräumen

Optimaler Grundriss für Familien

Helle Räume und eine klare Struktur sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Erdgeschoss (ca. 70,03 m²)

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Direkter Zugang zur Terrasse (Ausrichtung Südost)
- Separates WC
- Technik- und Abstellraum

Obergeschoss (ca. 66,41m²)

- Geräumiges Schlafzimmer (Ausrichtung Südost)
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice mit direkten Zutritt auf den Balkon (Ausrichtung Südwest)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Praktischer Abstellraum

Eigenständiges Wohnen mit Privatsphäre

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Häuser. Das angebotene Wohnhaus ist jedoch vollständig eigenständig ausgeführt und klar getrennt:

- Separater Eingang
- Eigener Gartenbereich
- Eindeutig geregelte Eigentums- und Nutzungsverhältnisse

Für die gegenständliche Liegenschaft ist die Begründung von **Wohnungseigentum** vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden das **Nutzwertgutachten** sowie der **Wegvertrag** noch erstellt. Die künftigen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse werden somit im Zuge der weiteren rechtlichen Aufbereitung entsprechend festgelegt.

Eine ideale Immobilie für Familien und Paare, die ein modernes Zuhause mit Garten, hochwertiger Ausstattung und effizienter Technik suchen. Perfekt für alle, die Neubauqualität mit langfristigem Wohnkomfort verbinden möchte. Die ruhige, familienfreundliche Lage in Verbindung mit der sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit dieser Liegenschaft.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermitteln Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stellen wir zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Einreichplan
- Grundriss
- Energieausweis
- Baubewilligung

Hinweis: Einige in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap