

**RAUM FÜR LEBEN, KREATIVITÄT UND DIE KOMBINATION
VON TRADITION UND MODERNE**



Haus Wiener Neustadt

Objektnummer: 7939/2300162742

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	232,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

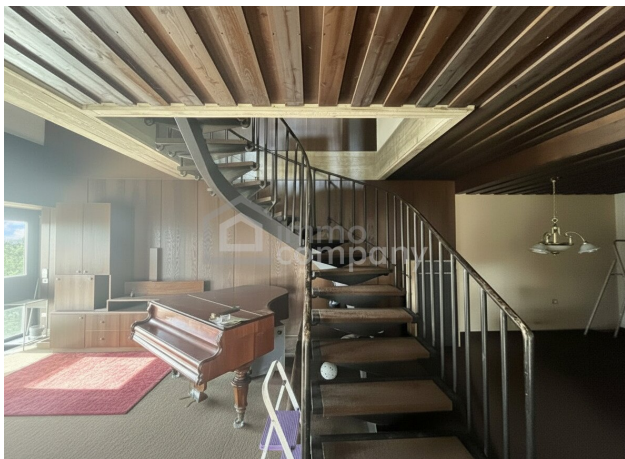
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

Gerne
Verfüg











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Seele

Manche Häuser sind mehr als nur vier Wände – sie erzählen Geschichten, schaffen Atmosphäre und warten darauf, mit neuem Leben erfüllt und modernisiert zu werden. Dieses außergewöhnliche Wohnhaus im begehrten Ungar-/Musikantenviertel ist genau so ein Ort. Die Kombination aus warmen Holzelementen und klarer Architektur eröffnet die wunderbare Möglichkeit, modernen Wohnstil mit zeitlosem Charme zu vereinen.

Das Wohnhaus vereint großzügiges Raumangebot, **besondere Architektur und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**. Auf einem Grundstück von ca. 593 m² bietet die gekuppelt errichtete Liegenschaft rund **250 m² Wohnfläche sowie ca. 120 m² Kellerfläche** – ideal für Familien oder alle, die das Besondere suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Eingangsbereich, ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche, ein Zimmer sowie ein separates WC und ein praktischer Abstellraum. Die Küche mit Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden.

Das absolute **Highlight** ist das beeindruckend **großzügige Wohnzimmer mit Kachelofen und Klavier – ein Raum mit Atmosphäre und Charakter**. Die Verbindung der Ebenen schafft ein einzigartiges Raumgefühl, das man selten findet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die schöne Terrasse und in den Garten. Besonders architektonisch reizvoll ist der teilweise offene Blick zur Galerie im Obergeschoss, der dem Wohnraum zusätzliche Weite und Licht verleiht. Eine stilvolle Treppe führt ins obere Stockwerk.

Im Obergeschoss eröffnet sich eine **helle Galerie mit Blick in das Wohnzimmer**. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, ein weiteres Zimmer ebenfalls mit Loggiazugang, ein zusätzliches Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken sowie ein separates WC.

Der Kellerbereich ist teilweise verfliest und überzeugt mit vielseitiger Nutzung: Flur, Heizraum, Lager- und Stauraum sowie ein **eigener Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruhemöglichkeit** stehen zur Verfügung. Der Keller ist sowohl vom Wohnbereich als auch direkt vom Garten aus zugänglich.

Der Garten selbst besticht durch seinen **schön gewachsenen Altbaumbestand** und bietet eine **grüne, ruhige Oase zum Entspannen**.

Beheizt wird die Immobilie mittels Gas-Zentralheizung. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger und dennoch gut angebundener Wohnlage im beliebten **Ungar-/Musikantenviertel von Wiener Neustadt**. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Das Stadtzentrum von Wiener Neustadt ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso der Bahnhof mit Anbindung Richtung Wien. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist auch die Autobahn schnell erreichbar, wodurch eine zügige Verbindung in die umliegenden Regionen gewährleistet ist. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Das Stadtzentrum von Wiener Neustadt ist nur wenige Minuten entfernt, ebenso der Bahnhof mit Anbindung Richtung Wien. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen ist auch die Autobahn schnell erreichbar, wodurch eine zügige Verbindung in die umliegenden Regionen gewährleistet ist. Wiener Neustadt bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur**, sowohl im Lebensbereich (Einkaufsstadt), wie im **Schulbereich (von Volksschule, über diverse Mittelschulen und Gymnasien, HAK, HTL, bis FH)** und **Freizeitbereich (zahlreiche Angebote und Grünbereiche)**.

Sind Sie neugierig geworden? Dann entdecken Sie dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap