

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

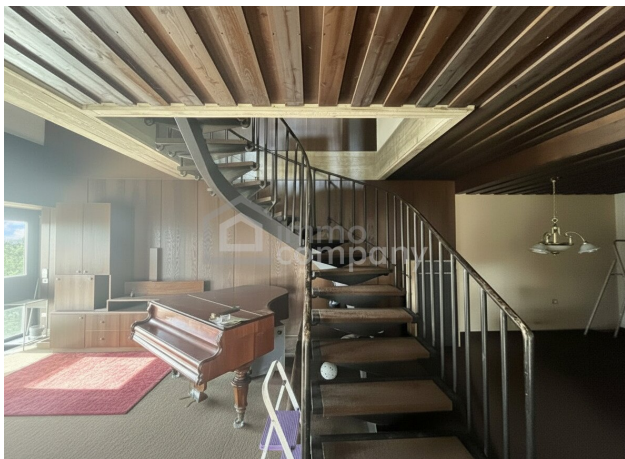
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

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.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://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 m<sup>2</sup> bietet die gekuppelt errichtete Liegenschaft rund **250 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 120 m<sup>2</sup> 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