

## Verleiht Flügel - Wohnen Am Reitweg!



**Objektnummer: 3157-1**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	128,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 241,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,77
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,09 €
<b>USt.:</b>	16,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Sinabell, MA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG















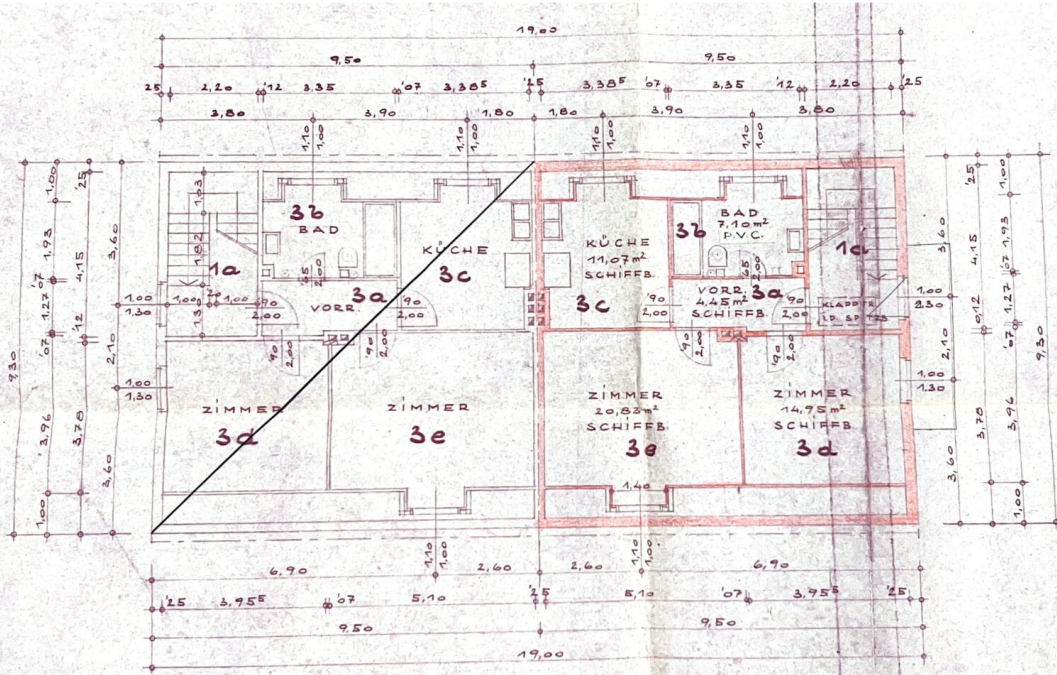






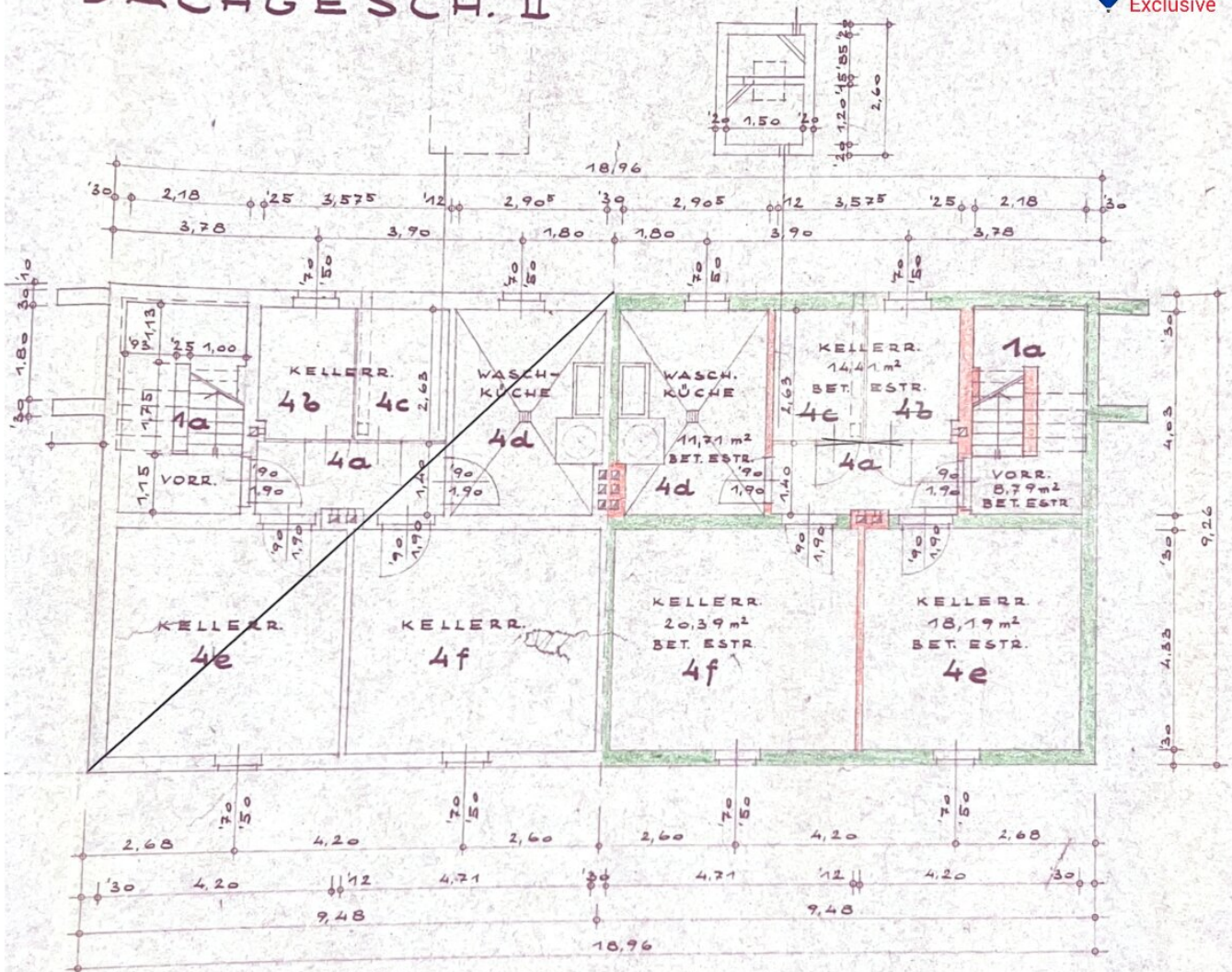






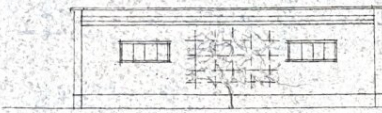
### DACHGESCHOSS III

# DACHGESCH. II



# KELLERGESCHOSS

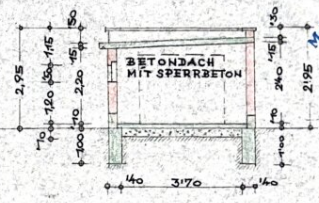
PLANSKIZZE FÜR DIE ERRICHTUNG EINES ABSTELLRAUMES IN WR. NEUSTADT AUF PARZ. NR. 2554/45, IN DER KOSMOSSIEDLUNG AM REITWEG, HERRN DIR. FRANZ POLECEK GEHÖRIG, WOHNH. IN THERESIENFELD, VOLKSSCHULE M 1:100



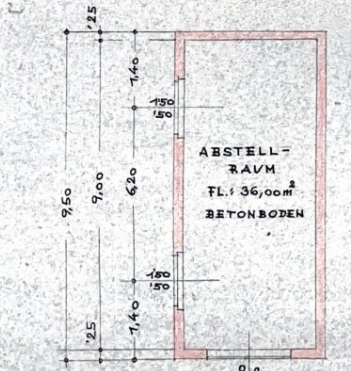
SEITENANSICHT



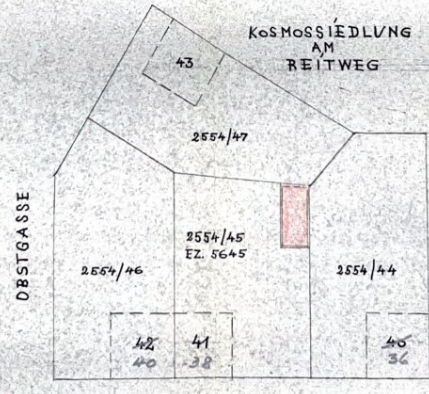
VORDERANSICHT



QUERSCHNITT



GRUNDRISZ



REITWEG

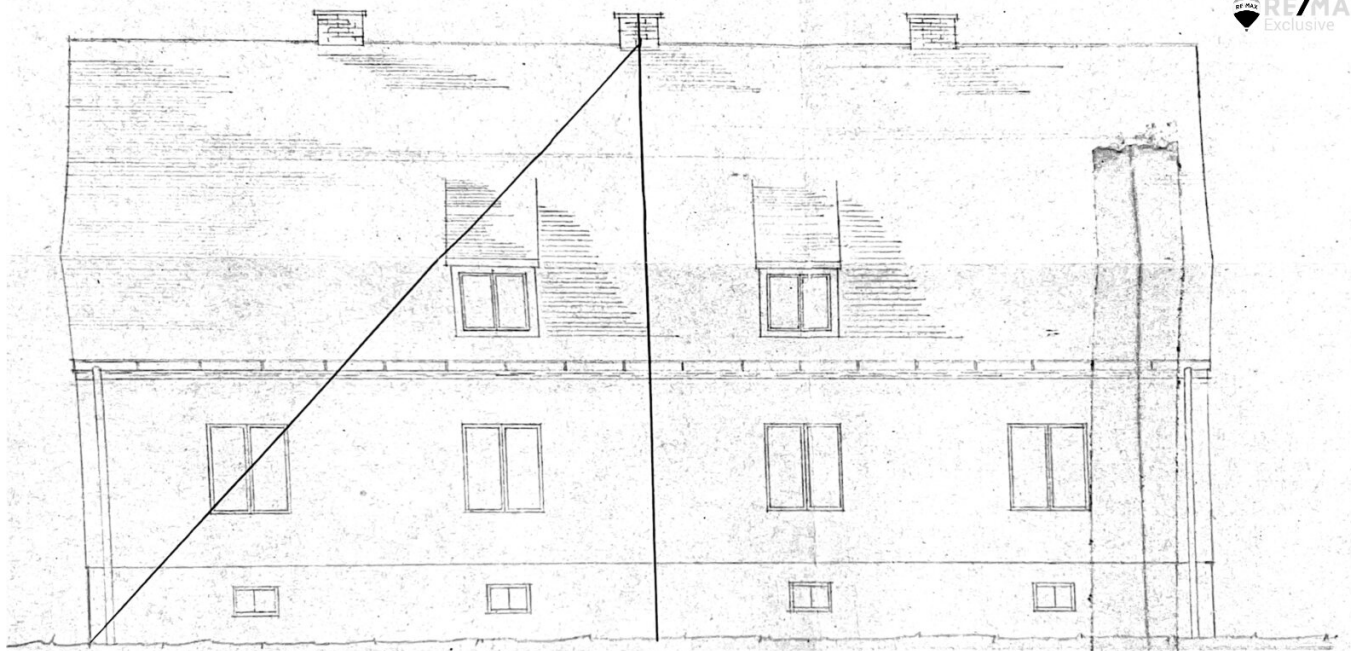
GENÜTTZIGE BIL. WOHN. UND SIEDLUNGSGENÖSSENSCHAFT  
**KOSMOS**  
per. u. arch. Büro  
Wien I. Dörfelgasse 7  
Telefon 82 33 24, 82 22 91

BAUHERR: *Franz Polecek*

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER:

MÄRZ 1961



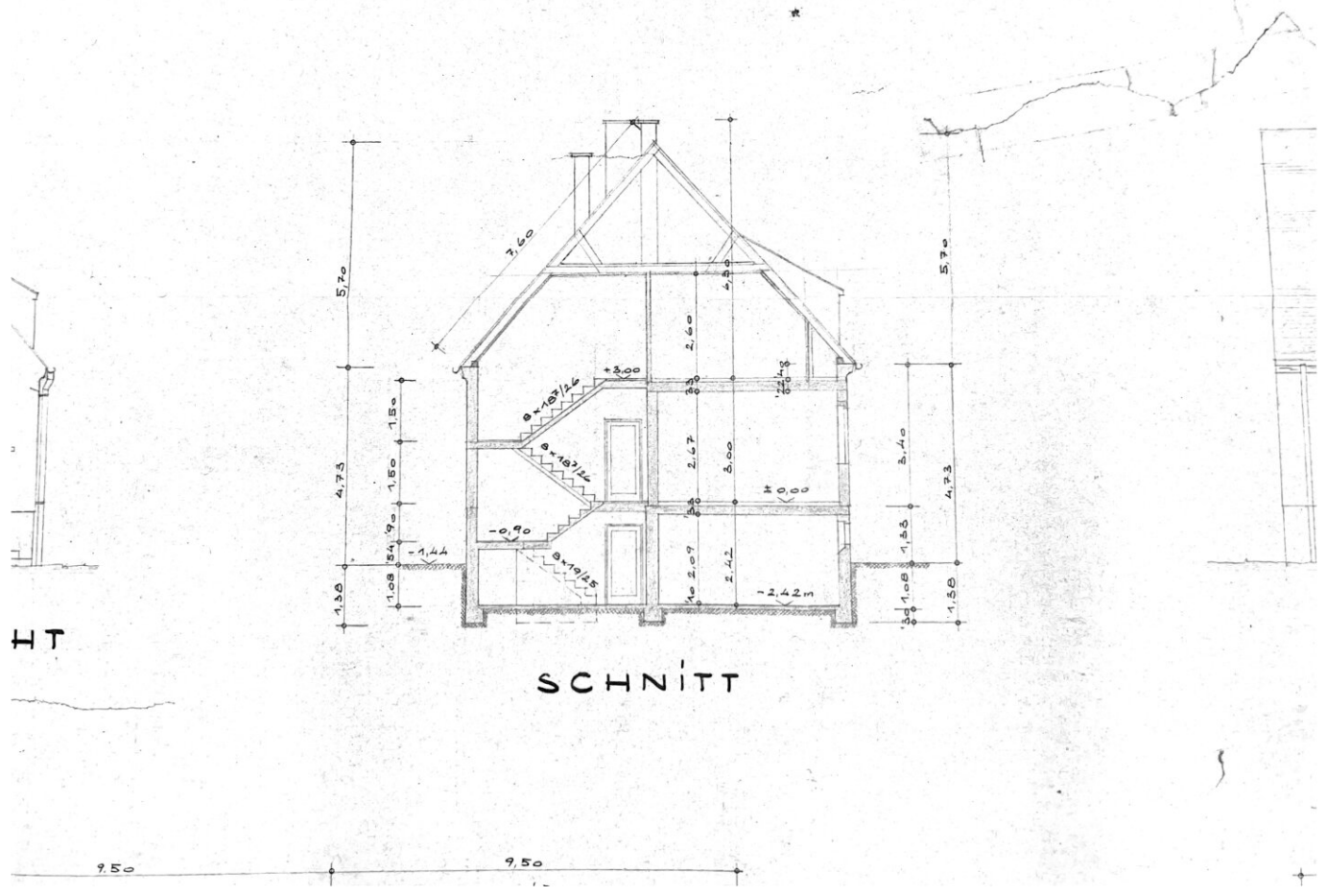
STRASSEN-ANSICHT

UNG EINES SIEBLUNGSDOPPELHAUSE  
N FRANZ POLECZEK



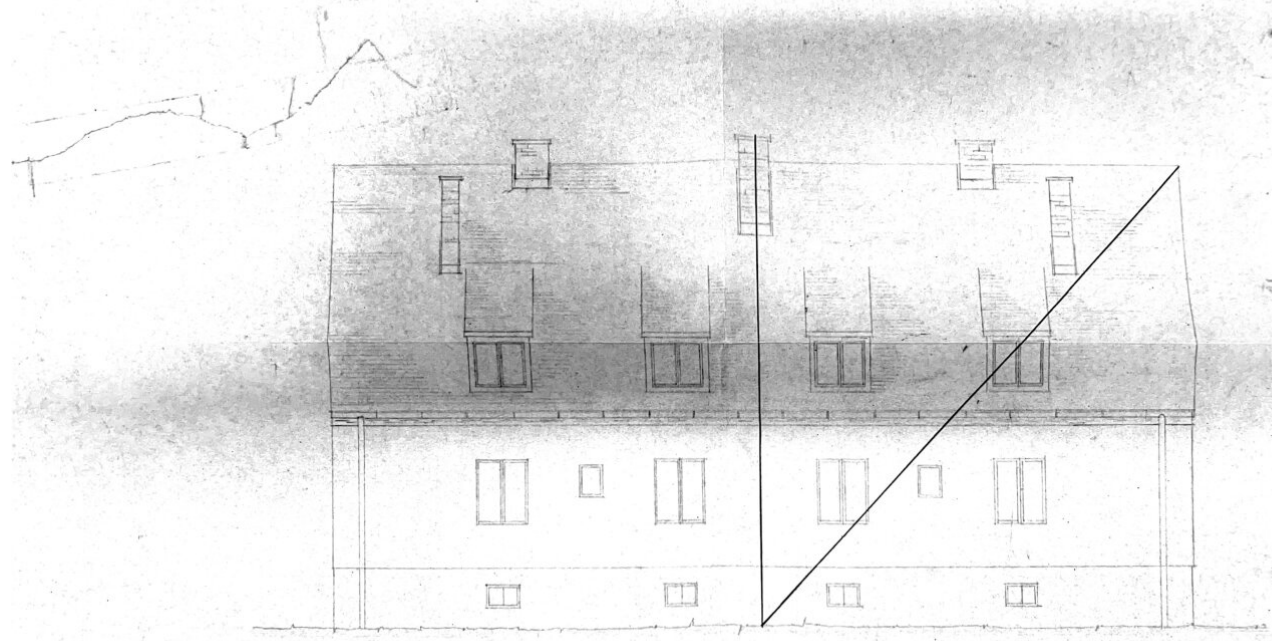
SEITEN-ANSICHT

# OPPELHAUSES IN WR.-NEUSTADT, REITWEG 1



T, REITWEG M. 1:100

E<sub>1</sub>/54



GARTEN-ANSICHT



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2700 Wiener Neustadt – Erwerben Sie ein charmantes Einfamilienhaus für 549.000,00 € mit 128,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durchdacht und großzügig gestaltet sind. Fünf helle Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie, individuelle Rückzugsorte oder ein Home-Office.

Zwei Badezimmer mit Tageslicht bieten Ihnen sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche – ideal, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen. Zudem stehen zwei separate WCs zur Verfügung, was den Wohnkomfort für die ganze Familie erhöht.

Der Außenbereich begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten, einer sonnigen Terrasse und einem Balkon, die zum Verweilen im Freien einladen. Für Ihr Fahrzeug sind eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz vorhanden – praktisch und sicher.

Die Lage ist ebenso attraktiv: Öffentliche Verkehrsmittel wie der Bus sind fußläufig erreichbar, was Ihnen eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und Umgebung ermöglicht. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf – Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum. So profitieren Sie von kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Dieses Einfamilienhaus in Wiener Neustadt vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage. Überzeugen Sie sich selbst und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie viel Freude bereiten wird. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Aufteilung:**

EG (ca. 69,80m<sup>2</sup>)

- Eingang
- Stiegenhaus
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Wohnzimmer

- Zimmer

DG (ca. 58,39m<sup>2</sup>)

- Badezimmer inkl. WC
- 3 Zimmer

KG (ca. 70,49m<sup>2</sup>)

- 2 Kellerräume
- Heizraum
- Stube

#### **Ausstattung/Renovierungen:**

- Garage
- Balkon
- Terrasse
- Gaszentralheizung
- Kunststoffenster mit 2fach-Verglasung und Außenrollos ca. 2005
- Kunststofferrassentür mit 3fach-Verglasung
- PV Anlage 2023
- Klimaanlage Splitgeräte 2013 bzw. 2022
- Wallbox in Einfahrt vorbereitet 2023
- Sicherungskasten 2023
- Abwasserleitungen/Kanal 1993
- Dachdeckung 1993
- versenkter Pool (ca. 3,5mx8m) mit Gegenstromanlage, Solaranlage und extra

Sicherungskasten 1996

- Sauna

**Kaufpreis: € 549.000,--**

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap