

**\*NEUER PREIS\* Lichtdurchfluteter Erstbezug in  
Theresienfeld - Garten und Garage inklusive !**



Ansicht straßenseitig

**Objektnummer: 6547/4284**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2604 Theresienfeld
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	137,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	108,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melina Stummer**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a















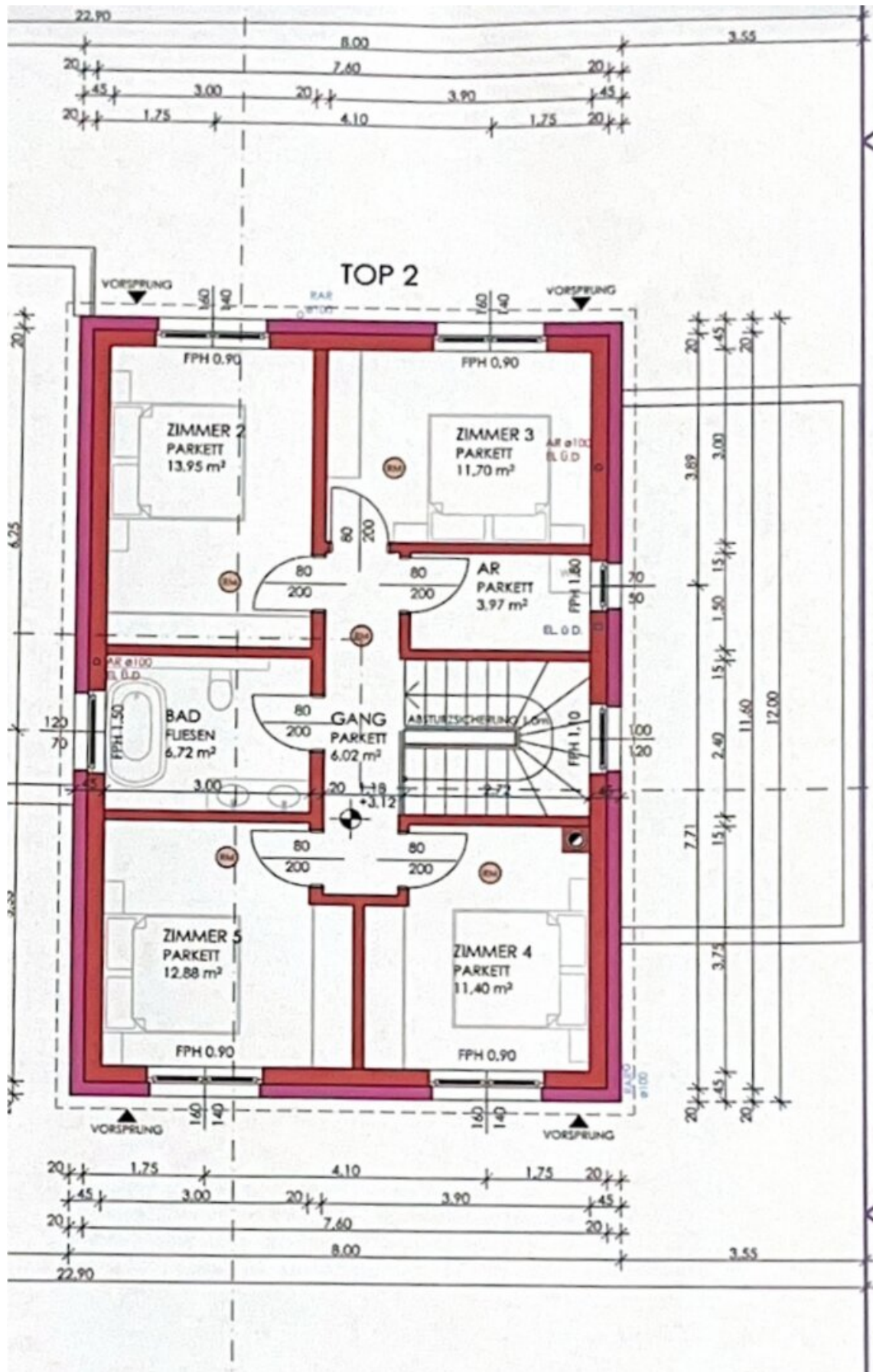












# Objektbeschreibung

## Noch auf der Suche nach Ihrem Traumhaus?

Willkommen am Ziel !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Einfamilienhaus mit rund 137,18 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

bestehend aus

**EG mit rund 70,54 m<sup>2</sup>:** Vorraum, Zimmer (Büro/Gästezimmer), Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken, Wohnküche, Abstellraum, Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

**OG mit rund 66,64 m<sup>2</sup>:** 3 Zimmer, Badezimmer mit Wanne, WC, Doppelhandwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, offener Wohnbereich

- **Baujahr 2024-2026 - Erstbezug**
- **belagsfertiger Zustand**
- **rund 108,74 m<sup>2</sup> Garten**
- **Garage mit rund 25,97 m<sup>2</sup>**
- **zusätzliche Autoabstellmöglichkeit in der Einfahrt, Vorplatz rund 69,01 m<sup>2</sup>**
- **elektrische Rolläden bei allen Fenstern vorhanden**
- **Zaun wird vom Verkäufer noch errichtet**
- **Heizung vorbereitet: Luftwärmepumpe per Fußbodenheizung, die Kosten für die Installation der Luftwärmepumpe übernehmen die Verkäufer**

- Klimaanlage vorbereitet
- PV-Anlage vorbereitet
- Auto E-Ladestation vorbereitet

### Die ausführliche Beschreibung:

Dieses attraktive Einfamilienhaus wurde **2024-2026 gebaut** und befindet sich in **ruhiger Wohnlage** am Rande von Theresienfeld **mit Fernblick**.

Bereits der **liebvoll angelegte Vorplatz** bis zur Haustüre vermittelt einen **freundlichen und einladenden ersten Eindruck**. Der **Vorraum** ist **geräumig** und bietet genügend Platz für eine **Garderobe** und **Kommoden**. Linkerhand steht Ihnen das **1. Badezimmer** zur Verfügung, welches mit **Dusche, WC und Handwaschbecken** ausgestattet ist. Weiters befinden sich der **Technikraum mit Waschmaschinenanschluss** und ein praktischer **Abstellraum** mit ausreichend Stauraum. Rechterhand gelangen Sie in ein **Zimmer**, welches sich **ideal als Home-Office-Büro oder Gästezimmer** eignet. Das **Wohnzimmer** ist hell und **wartet auf Ihren persönlichen Touch** - exklusive Designküche oder doch minimalistisch-zeitlos?

Im Obergeschoß befinden sich **3 Zimmer**, welche sich ideal in **Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gästezimmer/Home-Office** einteilen lassen. Alle Zimmer sind **zentral begehbar**, zusätzlich sorgt der **offene Wohnbereich** für ein **freies Wohngefühl**. Zwei der Zimmer genießen einen **Weitblick auf das Feld**, der die Ruhe direkt ins Zuhause holt. Das **Badezimmer** im Obergeschoß ist mit **Wanne, Doppelhandwaschbecken und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Abgerundet wird dieses Einfamilienhaus mit einem **tollen Garten mit Terrasse** und einer **Garage**, in der 2 Autos (hintereinander) Platz finden.

**Highlights für Sport- und Erholungsliebhaber – ganz gleich, ob jung oder alt:** Im Umkreis weniger Minuten profitieren Sie von vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte finden in der nahegelegenen Stadt Wiener Neustadt ein breites Angebot an Fitnessstudios, Tennisplätzen, einem Hallen- und Freibad sowie einem Kino- und Bowlingcenter. Das

weitläufige Naherholungsgebiet rund um den Föhrenwald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufrunden oder Radtouren ein. Golfliebhaber kommen im Golfclub Linsberg auf ihre Kosten, während der Badensee Neufeld an warmen Sommertagen für Abkühlung sorgt. Die Kombination aus Natur, Sport und urbaner Infrastruktur macht diese Lage besonders lebenswert.

**Kaufvertragserrichter:**

Mag. Christian Bauer

öffentlicher Notar

Franz-Josef-Straße 33

2130 Mistelbach

**Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Heizung und Warmwasseraufbereitung wurden vorbereitet - diese wird per Luftwärmepumpe via Fußbodenheizung erfolgen, welche für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

**Belagsfertiger Zustand:**

Das Haus wird im belagsfertigen Zustand übergeben, somit bleiben folgende Arbeiten ausständig:

- Innentüren + Zargen
- Bodenbeläge Innen
- Bodenbelag Terrasse
- Verspachteln und Ausmalen

- Inneneinrichtung (Bad, Küche, etc.)
- Handlauf

### **Verkehrsanbindung:**

- **Bus 325:** Wiener Neustadt Hauptbahnhof – Felixdorf – Theresienfeld – Hölles – Enzesfeld (mit Anschluss zu Regional- und Schnellzügen in Wiener Neustadt bzw. Felixdorf)
- **Bus 326:** Wiener Neustadt Hauptbahnhof – Theresienfeld Kirche – Teesdorf – Oberwaltersdorf – weiterverknüpfte Verbindungen zu umliegenden Gemeinden
- **SV510:** Verbindung ab Wiener Neustadt Hauptbahnhof mit Haltestellen im Gemeindegebiet (z. B. Theresienfeld Kirche)
- **Zuganbindung S3:** Wiener Neustadt Hauptbahnhof – Theresienfeld Bahnhof – weiter Richtung Wien bzw. Wiener Neustadt – Bruck/Leitha – ... (Regelmäßige S-Bahn-Verbindungen)
- **Weitere Zuglinien (z. B. 903-W, R3, S2):** Halten am **Theresienfeld Bahnhof** bzw. in der nahen Umgebung mit flexiblen Verbindungen zu regionalen Zielen und Anschlussmöglichkeiten in Wiener Neustadt und darüber hinaus

### **Mit dem Auto:**

Mit dem Auto erreichen Sie in rund 10 Minuten die Innenstadt von Wiener Neustadt mit ihrer Fußgängerzone und sämtlichen Einkaufs- und Gastronomieangeboten. Die Wiener Stadtgrenze ist in etwa 35–40 Autominuten erreichbar.

**Anbindung an die A2 Südbahn:** Anschlussstellen „Wiener Neustadt West“ bzw. „Wöllersdorf“ ermöglichen eine rasche Verbindung Richtung Wien oder Graz und sorgen für eine ausgezeichnete überregionale Erreichbarkeit.

## **Infrastruktur:**

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

## **Wichtig:**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%) !

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

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 <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.000m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap