

Ihr "Viertelhaus" - Eigentumswohnung mit Hauscharakter auf 3 Ebenen



Gartenansicht

Objektnummer: 450

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leithafeldgasse 8
Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	120,33 m ²
Keller:	50,72 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	143,74 €
USt.:	18,03 €
Provisionsangabe:	

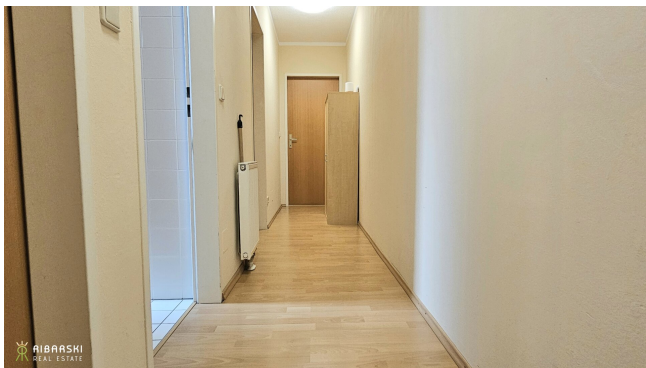
12.060,00 € inkl. 20% USt.

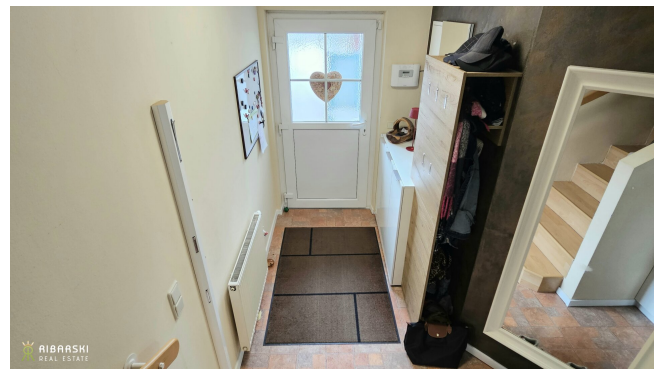
Ihr Ansprechpartner



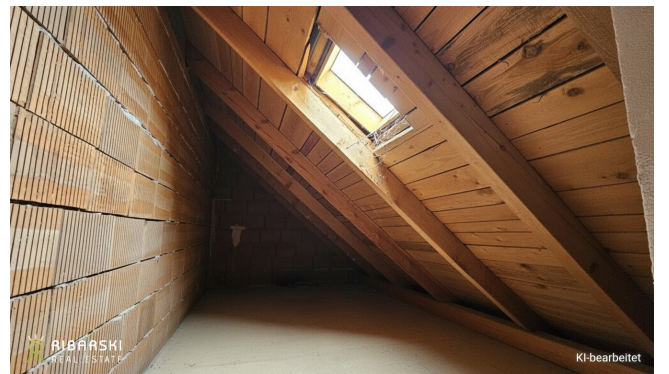
Mag. (FH) Monika Ribarski





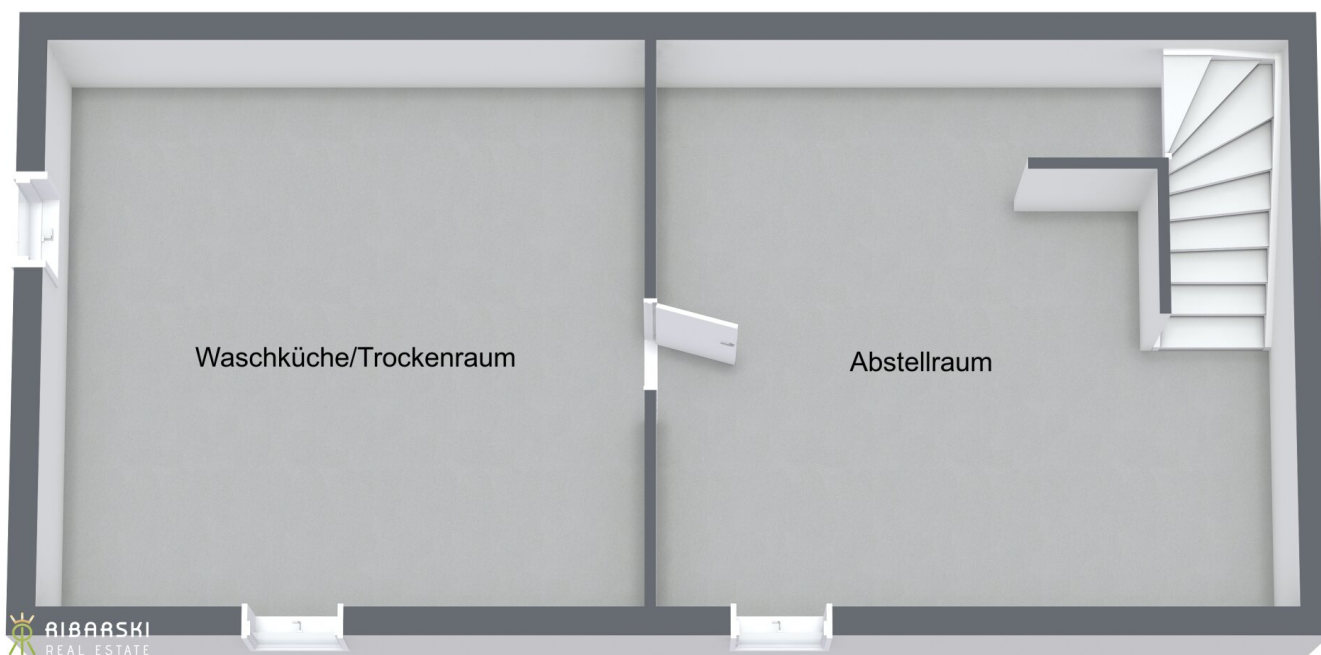












Objektbeschreibung

Besichtigungstermine sind erst ab 5. Mai möglich, und immer nur Mo.- Fr. vormittags, da die Immobilie derzeit noch bewohnt ist. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alles, was das Herz begehrt – finden Sie bei dieser Immobilie auf kompakter Fläche. Genießen Sie den individuellen Charme eines vollunterkellerten Hauses, kombiniert mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Die Gartenpflege und die liebevolle Erhaltung Ihres Eigenheims sollen Freude bereiten und überschaubar bleiben. Denn man möchte nicht nur für das Haus arbeiten, sondern auch die Freizeit in vollen Zügen genießen.

Auf drei Ebenen – Erdgeschoss, Dachgeschoss und Vollkeller mit Tageslicht und Fliesenboden – lässt es sich wunderbar wohnen. Das gemütliche Wohnzimmer ist hell, freundlich und uneinsehbar – der perfekte Ort zum Entspannen. Küche, Toilette und Kellerzugang befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie der Zugang zum geräumigen Dachboden.

Die Wohnung liegt abseits der Straße, sodass Sie im Garten die Südwest-Ausrichtung, den freien Blick ins Grüne sowie Ihre Privatsphäre lieben werden. Ein großer Abstellraum im Eingangsbereich sowie ein Gartenhaus und ein Parkplatz direkt vor dem Eingang runden das praktische Familienerlebnis ab.

Die Fenster sind mit Außenrollos und teilweise mit Fliegengittern ausgestattet.

Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Die Wohnhausanlage wurde gefördert errichtet, und es sind noch zwei Darlehen offen, die bei Kauf entweder übernommen oder ausbezahlt werden können. Die Salden per Stichtag 30.06.2026 betragen € 3.538,59 zuzüglich € 13.713,38, insgesamt somit € 17.251,97. Die Darlehen sind im Kaufpreis bereits berücksichtigt, jedoch nicht in den angeführten Betriebskosten. Die monatlichen Kosten der Darlehen entnehmen Sie bitte der Betriebskostenvorschreibung 2026, die wir Ihnen gerne auf Anfrage zusenden.

Die Lage:

Diese einzigartige Immobilie verbindet urbane Annehmlichkeiten mit einem idyllischen Garten in einer ruhigen Seitenstraße. Das „Viertelhaus“ ist hervorragend angebunden und liegt in unmittelbarer Nähe zur S4-Anschlussstelle Wiener Neustadt Ost. In kürzester Zeit erreichen Sie Eisenstadt, das Zentrum von Wiener Neustadt oder die A2 Richtung Wien. Für den täglichen Bedarf finden Sie Lidl, Spar und eine Tankstelle in unmittelbarer Nähe.

Das Bildungsangebot und die ärztliche Versorgung in Wiener Neustadt sind vorbildlich: Kindergärten, Volksschulen, Bundesgymnasium sowie die bekannte Fachhochschule Wiener

Neustadt, eine HTL, eine Schule für Mode und Bekleidungstechnik und eine Militärakademie. Am Rande der Innenstadt befinden sich Niederösterreichs zweitgrößtes Einkaufszentrum, ein Landeskrankenhaus und ein modernes Krebsforschungszentrum.

Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe sind vielfältig: Kinowelt, Hallenbad, Boulderhalle, Fitnesscenter, Eislaufplatz, Fußball-, Baseball- und Handballvereine sowie vieles mehr. Für Sportler und Naturliebhaber sind das Rax-Gebirge und das Schneebergland praktisch vor der Haustür.

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei der Wahl der bestmöglichen Finanzierungslösung mit langjährigen und kompetenten Partnern an Ihrer Seite.

Angebote schon vor Vermarktungsbeginn sehen? -> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.725m
Klinik <2.350m
Krankenhaus <2.025m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <2.150m
Höhere Schule <1.975m
Universität <4.350m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.800m
Einkaufszentrum <2.525m

Sonstige

Bank <1.725m
Geldautomat <400m
Post <2.625m
Polizei <1.975m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <825m

Bahnhof <1.150m

Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap