

Einfamilienhaus mit Salzwasserpool, Garten und viel Raum für Ihre Wohnideen



Objektnummer: 1901/74

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,70 m ²
Nutzfläche:	182,79 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	81,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lukas Wüst

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T +43 676 39 48 175

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



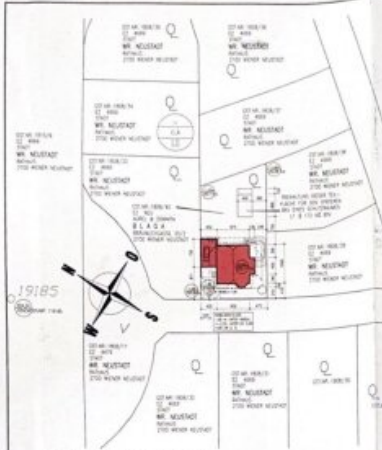












LAGEPLAN MASSTAB 1 : 500
HÖHENBEZUGSPUNKT 0,00 = 264,14 Ü.A.
AUSSENMASSE IM LAGEPLAN OHNE VERBUNDWÄRMESCHUTZ !

EINREICHPLAN

BAUWERBER und GRUNDEIGENTÜMER: **PARIE**

AUREL & DOMNITA BLAGA
 WEINBERGSTRASSE 2700 WIENER NEUSTADT

BAUVORBER: BESCHREIBUNG EINER EINFAMILIENWOHNEINHEIT MIT GARAGE UND DER STRASSENSEITEN EMPFANGS

BAUPLATZ: 027 AN - 1904/06, 04, 0340 WIENER NEUSTADT, 02 - 2700 WIENER NEUSTADT STRASSE

BEHÖRDE:

BAUFÜHRER: **PLANVERFASSEN:**



HÖHENBEZUGSPUNKT 0,00 = 264,14 Ü.A.

MASSTAB 1:100 & 1:500
 DATUM: 7.ÄRZ.2004
 PLANVORL: GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT, LAGE
 3. MÄRZ 2004
 BEZ.: BMST. ING. ALFONSO BUGLER an RAHMARD LT 87 PLAN NR.: BLA 04-2



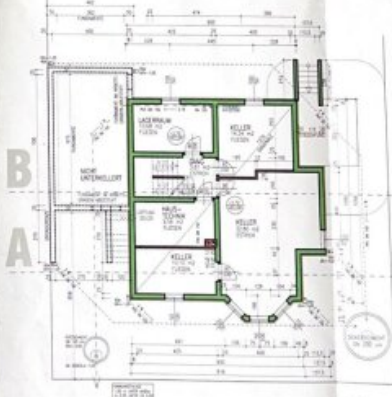
NORDANSICHT



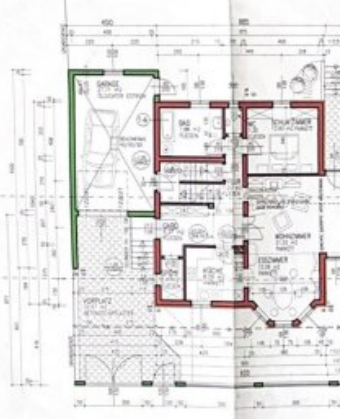
WESTANSICHT (STRASSESEITE)



SCHNITT A - A



KELLER WÄRDE: 81,00 m²

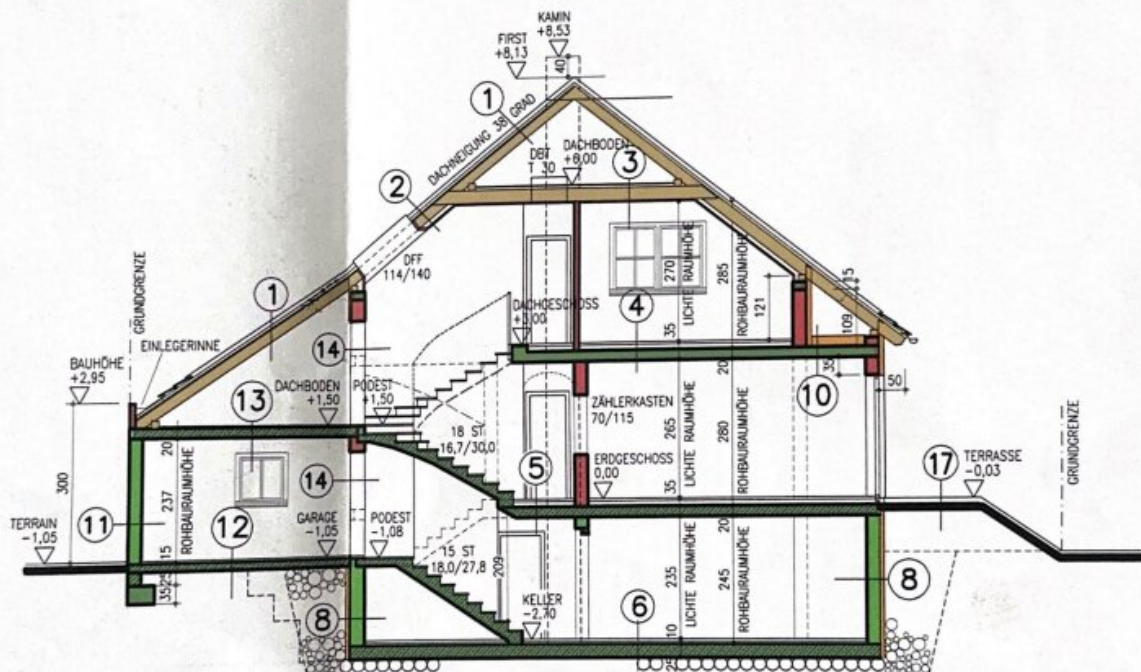


ERDGESCHOSS WOHNFLECHE: 81,52 m²





GRUNDGRENZE



SCHNITT B - B

Objektbeschreibung

In ruhiger und familienfreundlicher Lage präsentiert sich diese moderne, im Jahr **2004** errichtete Liegenschaft als großzügiges Zuhause mit viel Komfort, durchdachter Raumaufteilung und einem besonders angenehmen Wohngefühl. Das Haus wurde in **Ziegelmassivbauweise** errichtet und befindet sich auf einem ca. **599 m² großen Grundstück**.

Die **Gesamtnutzfläche von rund 182 m²** verteilt sich auf zwei Wohnebenen und wird durch ein großzügiges Kellergeschoss ergänzt. Dadurch entsteht ein Raumangebot, das sowohl für Familien als auch für Menschen mit erhöhtem Platzbedarf ideal geeignet ist.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man, dass hier Wert auf Wohnqualität, Alltagstauglichkeit und ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich gelegt wurde. Helle Räume, eine angenehme Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein Zuhause, in dem man gerne ankommt und bleibt.

Das Herzstück der Liegenschaft ist der **repräsentative, helle Wohn- und Essbereich**. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Terrasse** — ein besonders schöner Übergang zwischen Wohnraum und Außenbereich.

Der Außenbereich zählt zweifellos zu den Highlights dieser Immobilie. Die Terrasse und der **große, überdachte Außenpool mit Salzwasser** schaffen ein Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause. Ob ein entspannter Kaffee in der Morgensonne, ein gemütlicher Grillabend mit Familie und Freunden oder eine Abkühlung im Pool an warmen Sommertagen — dieser Bereich lädt dazu ein, das Leben im Freien bewusst zu genießen.

Durch die **östliche Ausrichtung** des Hauses profitieren die Räume besonders in den Morgenstunden von angenehmem Tageslicht. Die Morgensonne bringt Helligkeit und Wärme ins Haus und sorgt für einen freundlichen Start in den Tag.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein **einladender, großzügiger Eingangsbereich**. Die **hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten** bietet eine praktische und stilvolle Basis für den Alltag. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet den Mittelpunkt des Hauses und eignet sich ideal für gemeinsame Zeit mit Familie und Gästen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen **Abstellraum**, ein **großzügiges Badezimmer**, ein **Gästezimmer** sowie eine **separate Toilette**.

Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, von denen **zwei über einen direkten Ausgang auf den Balkon** verfügen. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Das **große Badezimmer** ist mit eleganten Fliesen im Sanitärbereich ausgestattet und bietet ein modernes, gepflegtes Ambiente. Eine **separate**

Toilette ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Auch das **Kellergeschoss** bietet deutlich mehr als klassische Nutzfläche. Neben dem Technikraum und weiteren Kellerräumen befindet sich hier ein **zusätzliches Zimmer mit begehbarem Schrankraum**. Eine weitere **Toilette sowie eine Dusche** sind ebenfalls vorhanden. Dadurch eignet sich dieser Bereich sehr gut als Gästezimmer, Hobbyraum, Arbeitsbereich, Fitnessraum oder zusätzlicher privater Rückzugsort.

Besonders interessant ist auch die Möglichkeit, im Kellergeschoss bei Bedarf ein **zusätzliches Badezimmer oder eine Küche** zu errichten. Damit eröffnet sich weiteres Potenzial für flexible Nutzungsmöglichkeiten — etwa für Gäste, größere Familien, Homeoffice oder einen separaten Wohnbereich.

Die Ausstattung der Liegenschaft überzeugt durch viele praktische und komfortable Details. Der moderne, hochwertige **Harzboden** zieht sich durch das gesamte Haus und sorgt für ein einheitliches, gepflegtes Wohnbild. Die **Fußbodenheizung** schafft in allen Räumen angenehme Wärme und ein behagliches Raumgefühl. Zusätzlich sorgt ein **Pelletsofen im Wohnzimmer** für eine besonders gemütliche Atmosphäre in der kühleren Jahreszeit.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie eine **Entkalkungsanlage, Außenjalousien, Fliegengitter an allen Fenstern**, eine **großzügige Garage** sowie ein **elektrisches Garagen- und Einfahrtstor** unterstreichen den komfortablen Charakter dieser Immobilie.

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. **599 m² Grundfläche**
- ca. **182 m² Nutzfläche**
- **Ziegelmassivbauweise**
- **Baujahr 2004**
- **großzügiger Wohn- und Essbereich**
- **Terrasse**
- **großer, überdachter Außenpool mit Salzwasser**
- **hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten**
- **moderner, hochwertiger Harzboden im gesamten Haus**
- **Fußbodenheizung**

- **Pelletsofen im Wohnzimmer**
- **Entkalkungsanlage**
- **Außenjalousien und Fliegengitter an allen Fenstern**
- **großzügige Garage**
- **elektrisches Garagen- und Einfahrtstor**
- **großes Kellergeschoss mit zusätzlichem Zimmer, begehbarem Schrankraum, Dusche und WC**
- **Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Badezimmers oder einer Küche im Kellergeschoss**

Insgesamt präsentiert sich diese Liegenschaft als großzügiges, gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause mit **hochwertiger Ausstattung**, schönem Außenbereich und besonderem Freizeitwert. Ein Haus für Menschen, die **Platz, Komfort und ein angenehmes Familienleben** mit Erholung im eigenen Garten verbinden möchten.

Mit ein wenig Liebe und persönlicher Gestaltung kann dieses Haus zu einem großartigen Zuhause werden, das durch viele durchdachte Details besticht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <3.500m
 Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap