#SQ - WIENER NEUSTADT: EXKLUSIVES WOHNERLEBNIS FÜR FAMILIE, ARBEIT UND MEHR – TRAUMHAUS MIT DACHTERASSE UND FERNBLICK



Objektnummer: 21850

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	202,00 m²
Nutzfläche:	312,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	3
Garten:	232,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	785.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Johann Bayer

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

H +4366499050760

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





































































































Objektbeschreibung

Exklusives Wohnjuwel in Wiener Neustadt: Stilvolles Domizil für anspruchsvolle Familien oder kreative Berufskombinationen

Inmitten des beliebten und ruhig gelegenen Zehnerviertels von Wiener Neustadt bietet diese vollständig sanierte Immobilie auf rund 203 m² Wohnfläche ein Höchstmaß an Komfort und Flexibilität. Das großzügige Drei-Etagen-Haus ist perfekt für solvente Käufer, die neben einem exklusiven Wohnraum auch Platz für Arbeit oder mehrere Generationen unter einem Dach suchen. Durch die clevere Raumaufteilung und den separaten Zugang zu jedem Stockwerk eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der luxuriösen Familienresidenz bis hin zur intelligenten Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Highlights im Überblick:

- **Grundstücksgröße:** 362 m²
- **Gesamtwohnfläche:** 203 m²
- **Wohnbereiche:**
    - Erdgeschoss: 81 m²
    - Obergeschoss: 81 m²
    - Dachgeschoss: 41 m² + 35 m² Terrasse

Wohnen auf drei Ebenen – Ihr neues Zuhause

Erdgeschoss:

- Geräumiger Vorraum
- Offene Küche mit Wohnzimmer
- Drei helle, gut geschnittene Zimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Obergeschoss:

- Großzügiger Vorraum
- Helle, moderne Küche/Wohnzimmer
- Drei Zimmer für die Familie oder Gäste
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC

Dachgeschoss:

- Charismatisches Loft mit viel Raum für individuelle Nutzung
- Großzügige Dachterrasse (ca. 35 m²) mit atemberaubendem Ausblick
- Badezimmer mit Dusche und WC

Keller:

- Vollkeller mit ausreichend Stauraum
- Technikraum

Besondere Merkmale und Ausstattung

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre exklusive Architektur, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Sie genießen absolute Ruhe und Privatsphäre, während die zentrale Lage Ihnen sämtliche Annehmlichkeiten des urbanen Lebens bietet.

Hochwertige Ausstattung:

- 3 klimatisierte Wohnebenen für angenehmes Raumklima
- Moderne Fußbodenheizung für komfortables Wohnen

- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und integrierten Insektenschutzgittern
- Vollwärmeschutzfassade für optimale Energieeffizienz
- Highspeed Glasfaser-Internetanschluss
- Elektro-Ladestation auf privaten Parkflächen
- Elektrisch betriebenes Einfahrtstor für mehr Komfort und Sicherheit
- Niedrige Betriebskosten

Die Lage – Ruhe und Nähe zum Zentrum

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Umgebung, die Ihnen Ruhe und Erholung bietet, ohne die Vorzüge der Wiener Neustädter Innenstadt zu missen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert – von Einkaufsmöglichkeiten im EKZ Fischapark über den Bahnhof bis hin zu Schulen, Kindergärten und Ärzten. Die Nähe zu Naherholungsgebieten und das hervorragende öffentliche Verkehrsnetz machen diese Immobilie nicht nur zu einem exklusiven Wohnraum, sondern auch zu einer nachhaltigen Investition.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Ob als großzügige Familienresidenz, für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage – diese außergewöhnliche Immobilie erfüllt höchste Ansprüche und bietet Ihnen langfristiges Wertsteigerungspotential. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser einzigartigen Wohngelegenheit und lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses Juwels verzaubern.

Kaufpreis: € 785.000,-

Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie, was diese besondere Immobilie zu bieten hat.

Kontaktdaten:

Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter +43 664 99 050 760 oder bayer@stadtquartier.at für Fragen bzw. einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter www.stadtquartier.at Follow and like us on Facebook or

Instagram! Thank you!

Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Abgeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben. Irrtümer und zwischenzeitliche Änderungen vorbehalten.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap