Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool, großem Garten und viel Potenzial in Theresienfeld!



Objektnummer: 5598

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

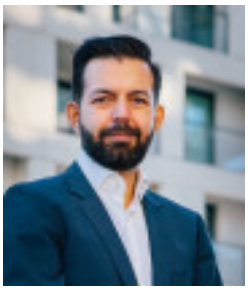
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2604 Theresienfeld
Baujahr:	1978
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,30 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	75,75 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	486.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
1030 Wien


























DESIRELESS
STALLONE
RAMBO






Herr segne
unser Heim

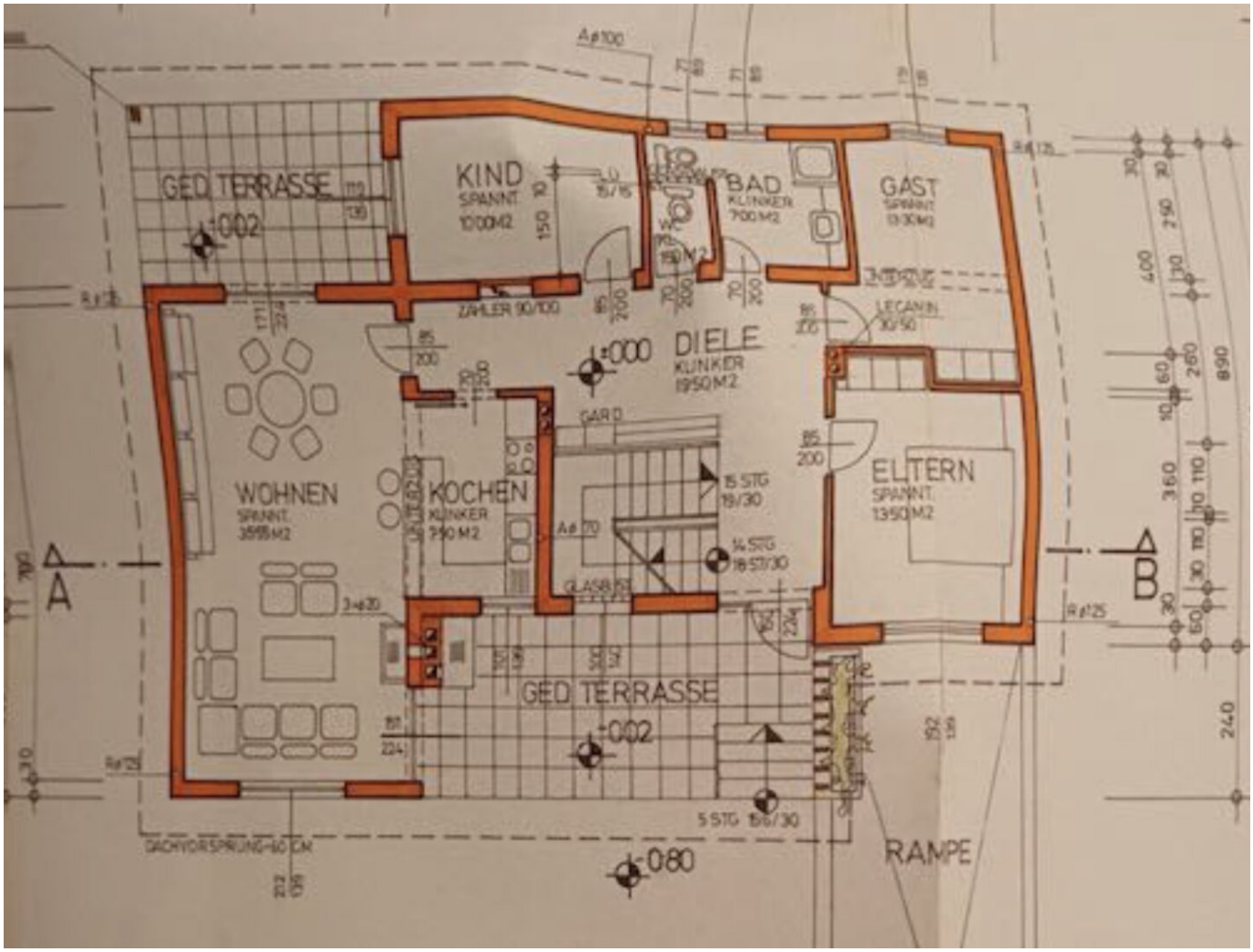


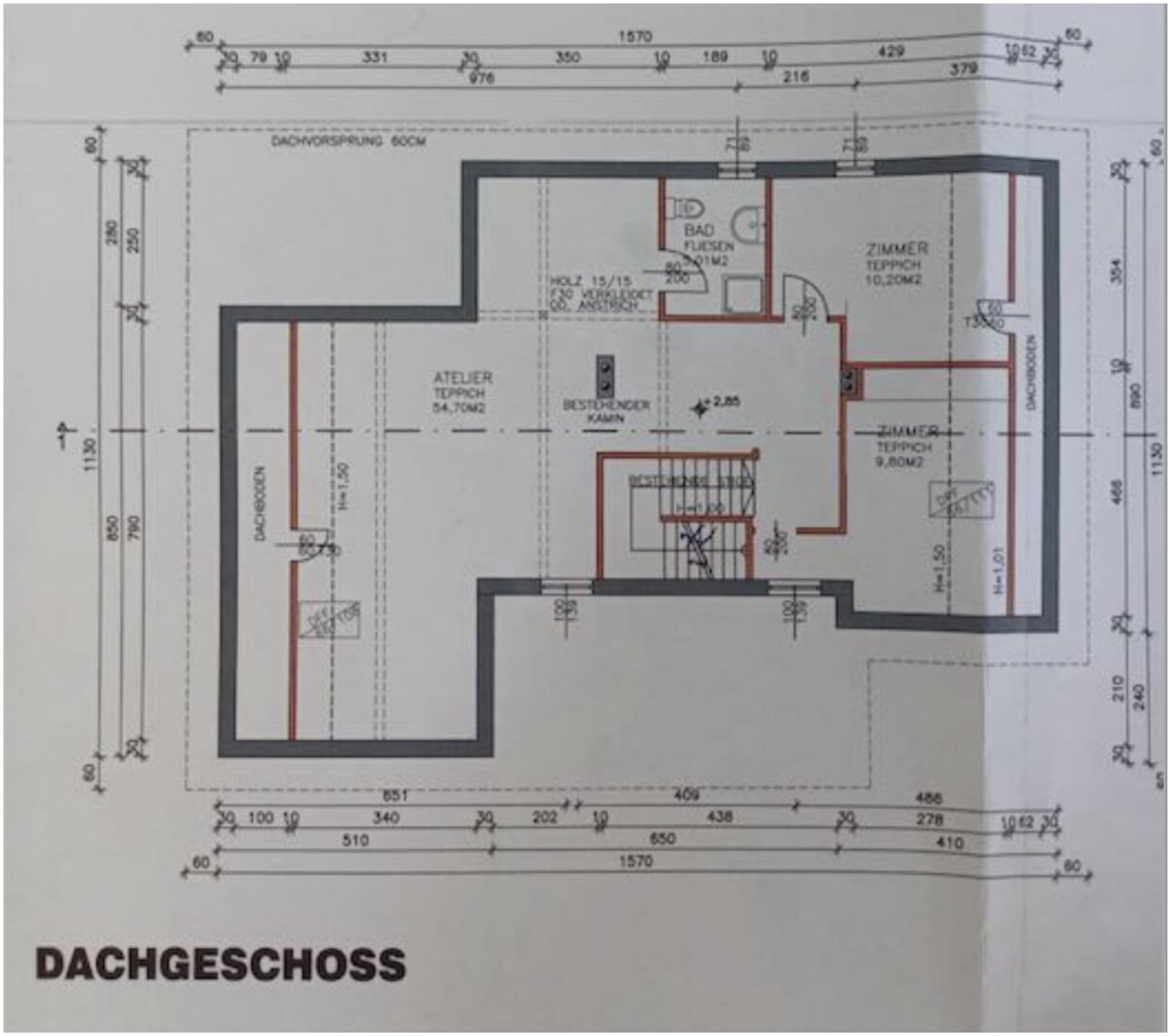



MARLIN

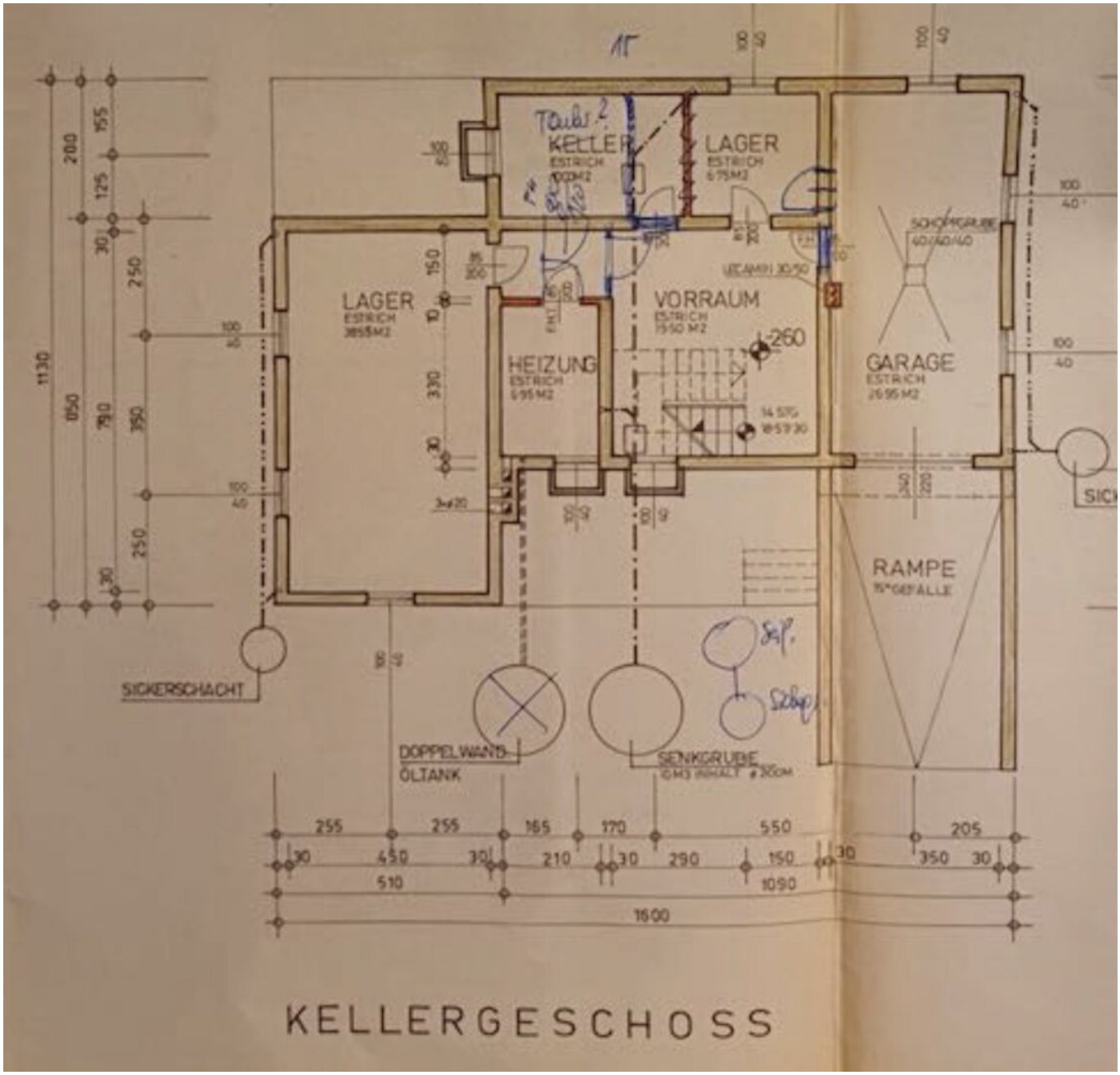




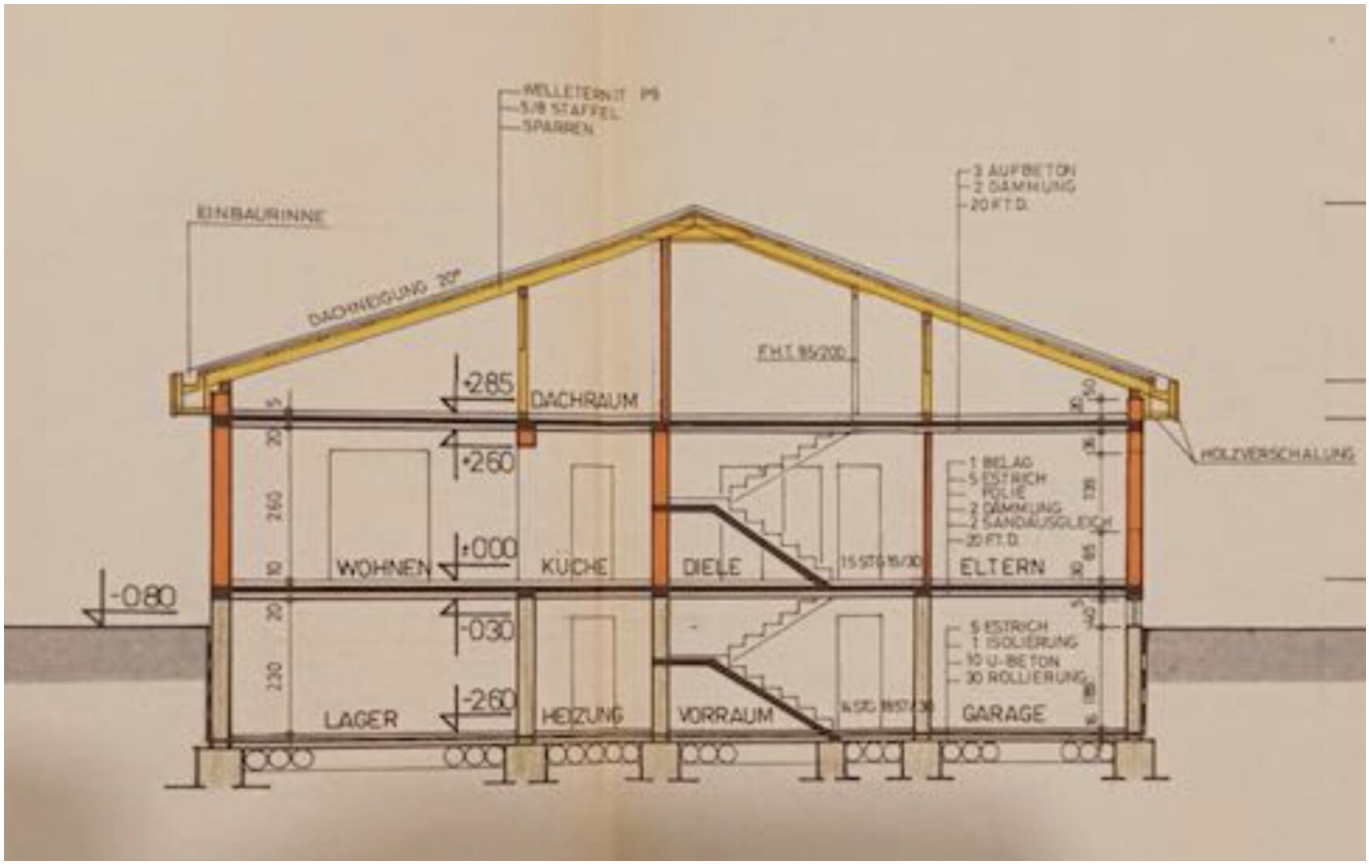

GED. TERRASSE
±0.02
KIND
SPANNT.
10,00 M2
BAD
KLINKER
7,00 M2
GAST
SPANNT.
WC
1,50 M2
ZÄHLER 90/100
±0.00
DIELE
KLINKER
19,50 M2
GARD.
WOHNEN
SPANNT.
38,15 M2
KOCHEN
KLINKER
7,50 M2
15 STG
18/30
¼ STG
18,57/30
ELTERN
SPANNT.
13,50 M2
A
B
GED. TERRASSE
±0.02
5 STG 18,6/30
DACHÜBERSPRUNG 60 CM
-0.80
RAMPE



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS


WELLETERNIT P6
5/8 STAFFEL
SPARREN
3 AUFBETON
2 DÄMMUNG
20 FT.D.
EINBAURINNE
DACHNEIGUNG 20°
F.H.T. 86/200
+285
DACHRAUM
+260
+000
-030
-260
-080
WOHNEN
KÜCHE
DIELE
ELTERN
LAGER
HEIZUNG
VORRAUM
GARAGE
HOLZVERSCHALUNG
1 BELAG
5 ESTRICH
FOLIE
2 DÄMMUNG
2 SANDAUSGLEICH
20 FT.D.
5 ESTRICH
1 ISOLIERUNG
10 U-BETON
30 ROLLIERUNG
260
230

Objektbeschreibung

? Einfamilienhaus mit Pool in Theresienfeld

Dieses großzügige Einfamilienhaus, welches 1978 gebaut wurde, bietet auf einem **688 m²** großen **Grundstück** viel Platz für die ganze Familie und überzeugt durch seine ruhige Wohnlage sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde in **Ziegelmassivbauweise** errichtet und verfügt über einen durchdachten Grundriss und einen großzügigen Keller. Das Herzstück des Hauses bildet die Wohnküche mit direktem Zugang zu den beiden Terrassen. Ein gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich sorgt besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre und angenehme Wärme. Der **Garten** mit rund **500 m²** Fläche lädt mit einem **solarbeheizten Pool** inklusive Poolüberdachung zum Entspannen und Genießen ein. Dank der Ost- und Westterrasse können Sie sowohl die Morgensonne als auch stimmungsvolle Abendstunden im Freien genießen.

Die wärmegedämmte Fassade wurde im **Jahr 2025** neu gestrichen und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Das Haus befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Im Innenbereich sind Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen, wodurch sich die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Möbel werden auf Wunsch seitens der Verkäufer ausgeräumt.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 110 m²)

- Großzügiger Eingangsbereich mit Kellerzugang
- Zwei Schlafzimmer (ca. 13,5 m²)
- Ein weiteres Schlafzimmer (ca. 10 m²)
- Wohnküche (zusammen ca. 43 m²) mit Kachelofen und Zugang zur Ost- und Westterrasse
- Badezimmer mit Dusche, WC
- Separate Toilette

Obergeschoss (ca. 80 m²)

- ca. 55 m² großer offener Raum, individuell adaptierbar
- zwei cas 10 m² große Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche, WC und Warmwasserboiler (180 l), Waschmaschinenanschluss

Kellergeschoss (ca. 76 m²)

- Raumhöhe: ca. 2,17 cm
- Kellerraum (ca. 38 m²)
- Heizraum (ca. 7 m²)
- Abstellraum (ca. 7 m²)
- Tankraum mit 10.000 Liter Fassungsvermögen (ca. 10 m²)
- Zugang zur Garage (ca. 27 m²

Ausstattung & Highlights

- Massive Ziegelbauweise
- Wärmedämmverbundfassade
- Fassade 2025 neu gestrichen
- Satteldach mit Dachstuhl
- Öl-Zentralheizung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Solarbeheizter Pool mit Poolüberdachung

- Zwei Terrassen (Ost- und Westausrichtung)
- Großzügiger Garten
- Vollunterkellert
- Garage im Haus
- Ruhige Wohnlage
- Viel Potenzial für individuelle Modernisierung

Infrastruktur

Die Liegenschaft in Theresienfeld bietet eine ausgezeichnete Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

- Kindergarten: ca. **700 m**
- Volksschule Theresienfeld: ca. **900 m**
- Supermarkt (BILLA): ca. **1,0 km**
- Bahnhof Theresienfeld: ca. **1,4 km**
- Gemeindeamt und Ortszentrum: ca. **1,1 km**
- Wiener Neustadt Zentrum: ca. **8 km**

- Auffahrt A2 Südautobahn (Wiener Neustadt Nord): ca. **6 km**

- Wien (Stadtgrenze): ca. **40 km**

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zur Südautobahn ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit von Wiener Neustadt und Wien. Ergänzt wird die attraktive Lage durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? **0699 / 17105918**

? uyar@immobilienquartier.at

Rechtlicher Hinweis

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich schriftliche Anfragen unter Angabe von Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeitet werden. Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <4.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap