

**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 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	75,75 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,40 kWh / m ² * 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





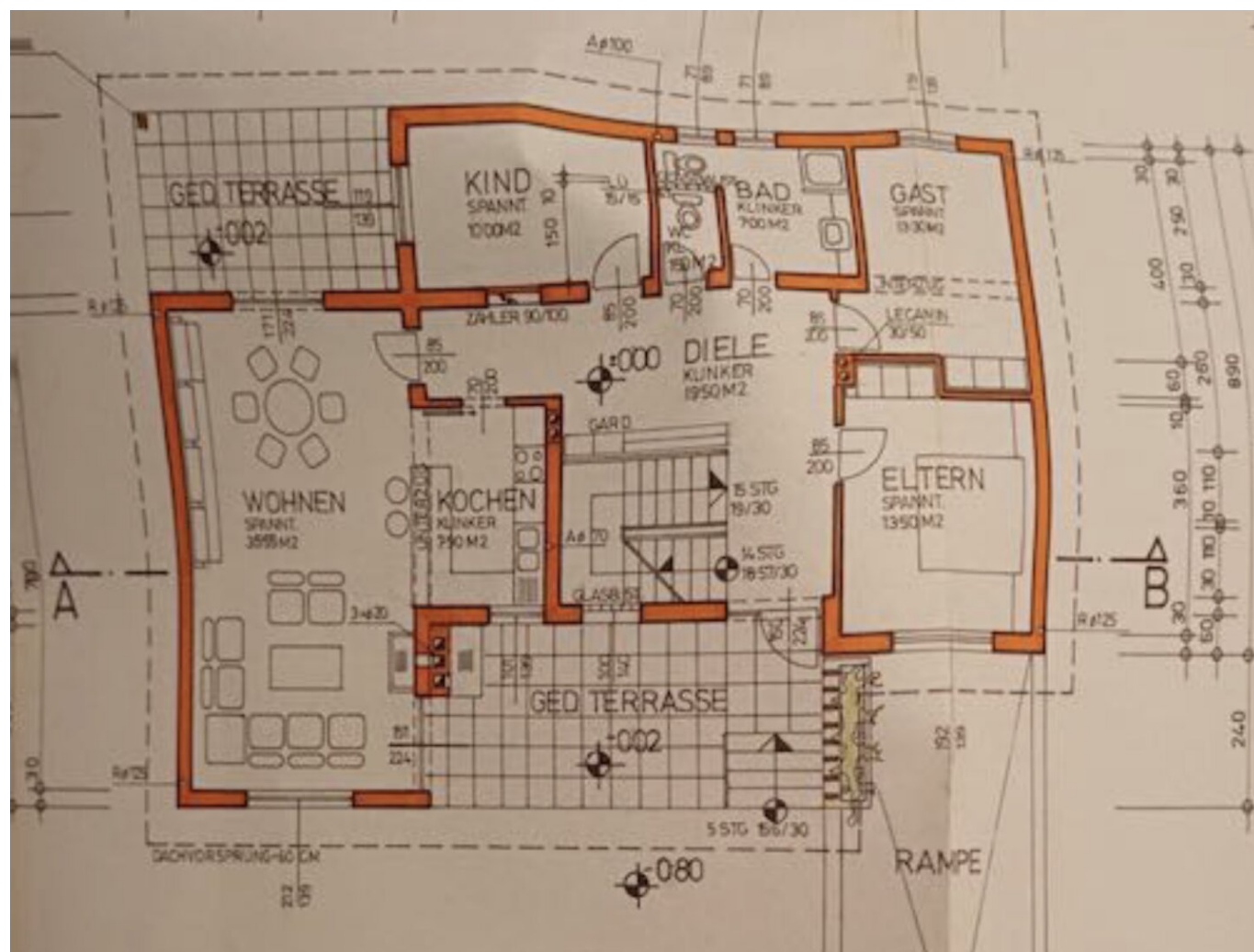


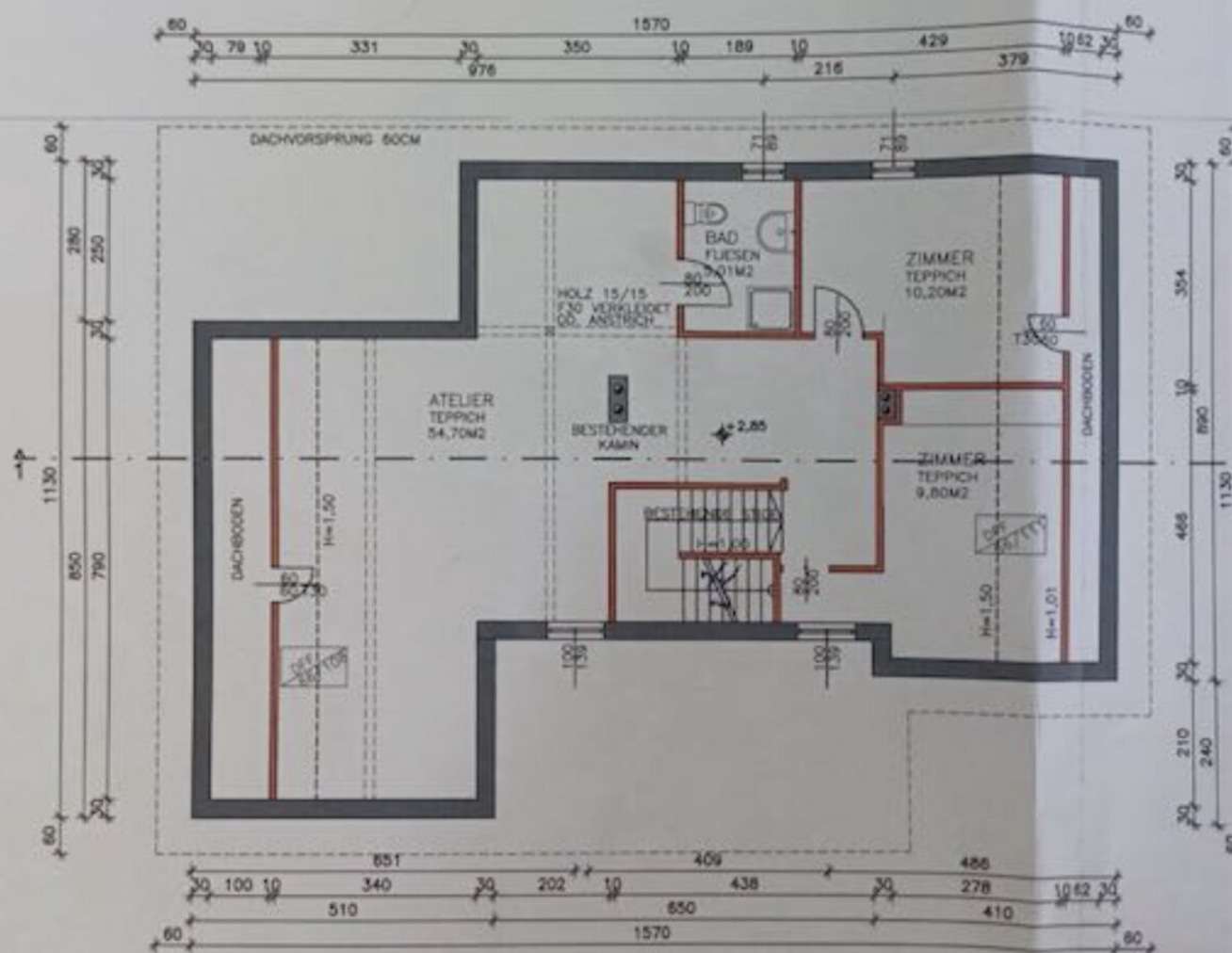




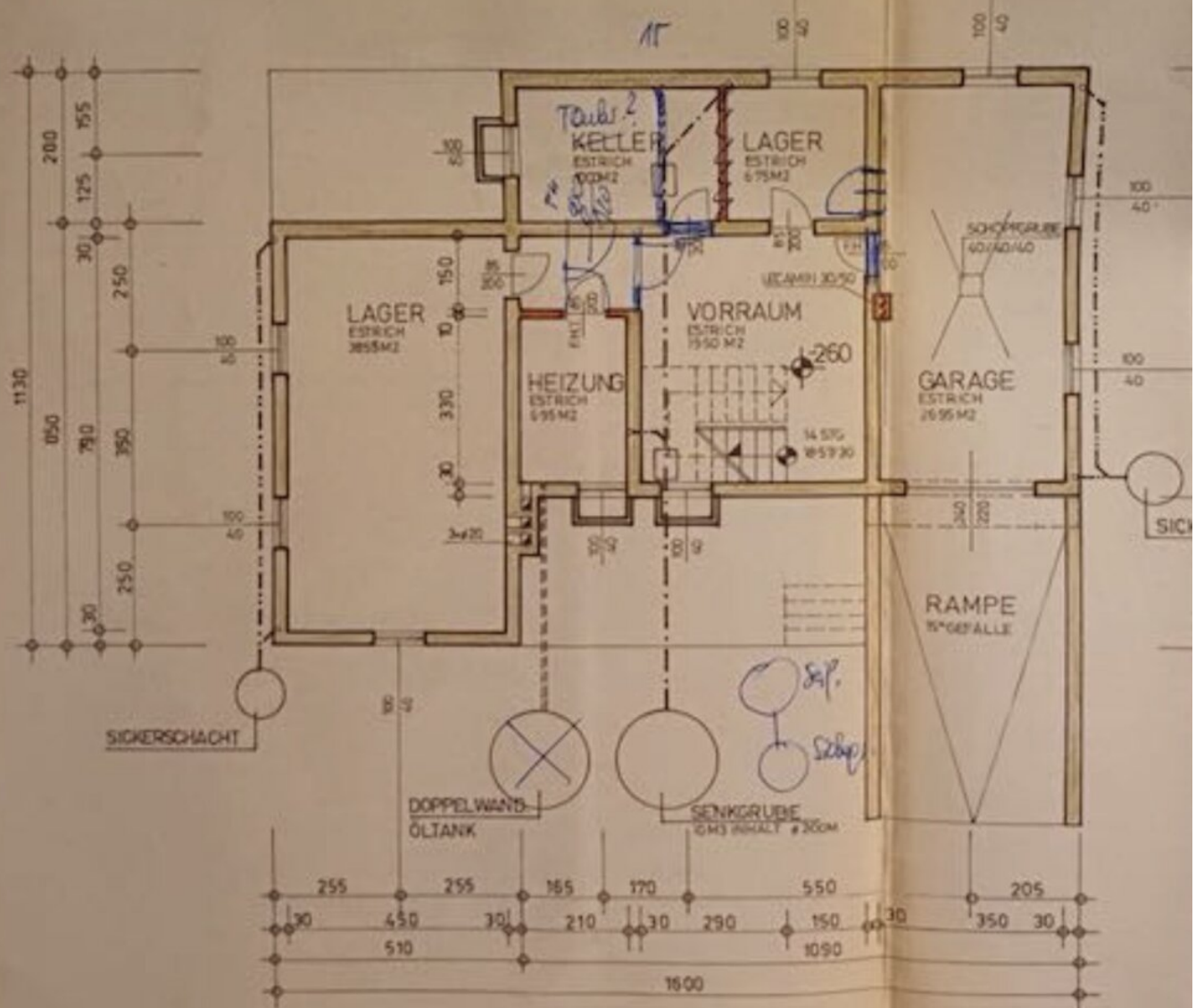




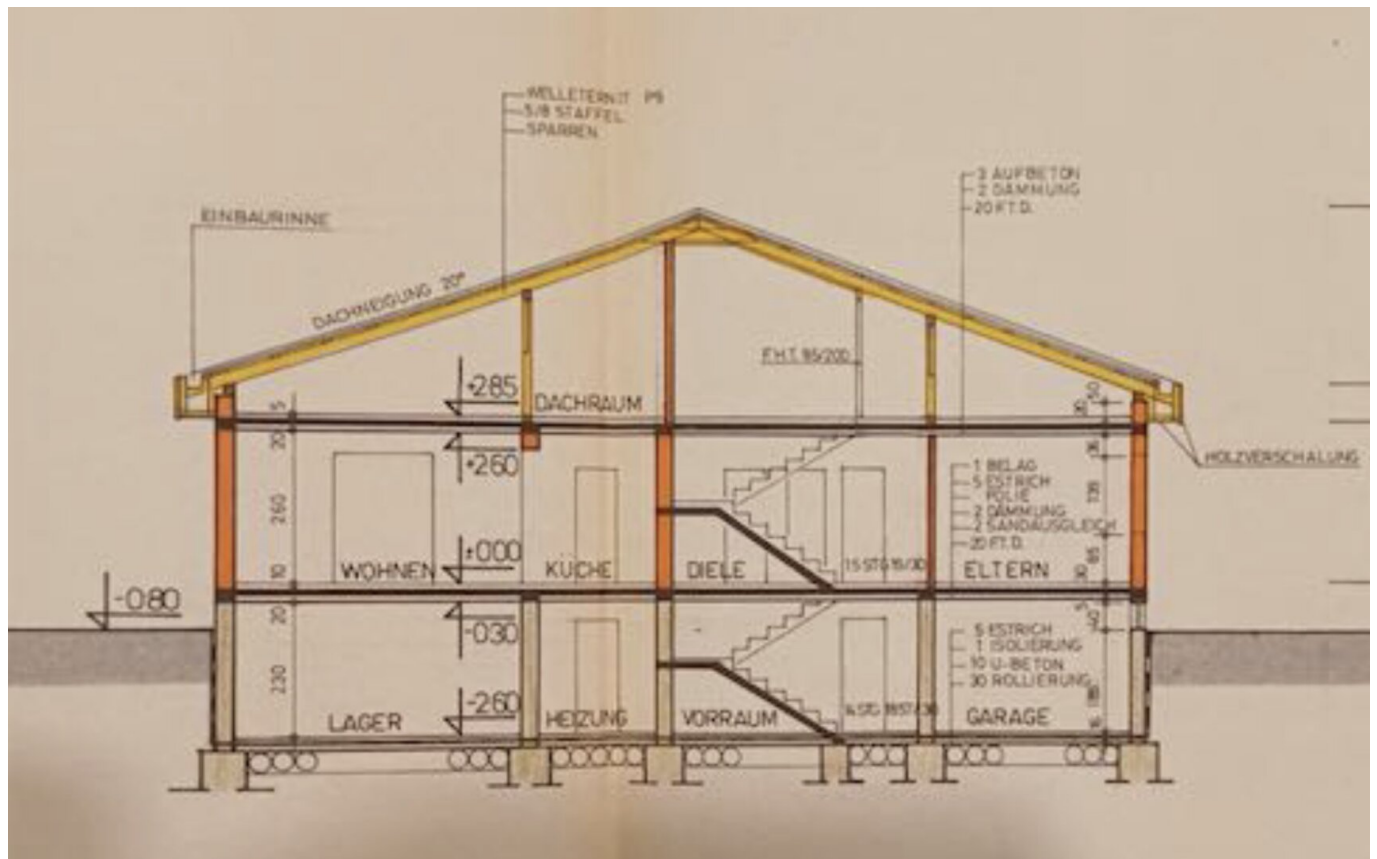




DACHGESCHOSS



KELLERGE SCHOSS



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 wärmegeämmte 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.

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 ca. 10 m² große Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche, WC und Warmwasserboiler (180 l), Waschmaschinenanschluss

Kellergeschoss (ca. 76 m²)

- Raumhöhe: ca. 2,17 m
- 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 Südbahn 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 <6.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m
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