Top saniert! Großzügige Villa mit Einliegerwohnung und ausbaubarem Dachgeschoss



Foto

Objektnummer: 2142/22444

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bürgermeister Jakob Hayden-Gasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1935
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	290,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	67,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	847.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

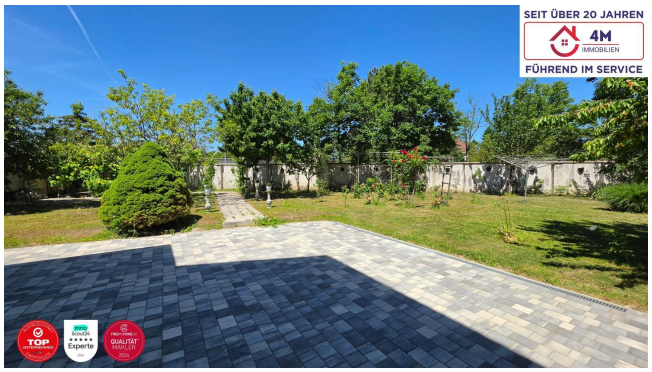
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



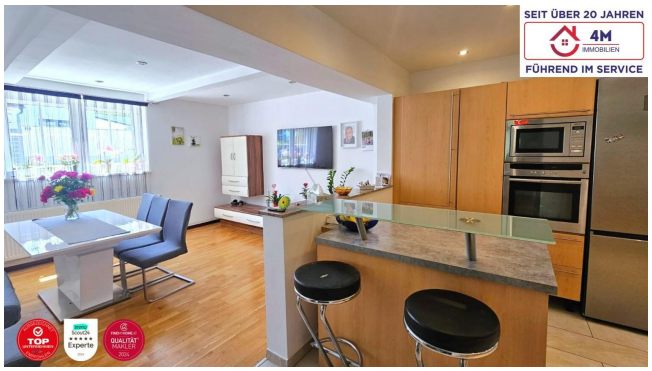
Erich Schuller, BA


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP UNTERNEHMEN
immo Scout24 Experte
FINDMYHOME.AT QUALITÄT MAKLER 2024

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine äußerst gepflegte Villa in hervorragendem Zustand. Die Liegenschaft wurde von den derzeitigen Eigentümern im Jahr 2007 erworben und in den vergangenen Jahren umfassend saniert und modernisiert.

Sämtliche Maßnahmen wurden mit großer Sorgfalt und hochwertigen Materialien durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute in einem ausgezeichneten Gesamtzustand präsentiert.

Die Villa ist vollständig unterkellert und bietet auf insgesamt drei Ebenen ein großzügiges Raumangebot für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Darüber hinaus verfügt das Dachgeschoss über attraktives Ausbaupotenzial und bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche.

Raumaufteilung

Souterrain / Einliegerwohnung

- großzügigem Wohn- und Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

Erdgeschoss

- moderne Küche
- drei Zimmer
- Badezimmer

Obergeschoss

• drei weitere Zimmer

• großzügiges Badezimmer

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss verfügt über zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Darüber hinaus bietet der Keller vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum, Fitnessbereich, Wellness- oder Saunabereich.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen:

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, darunter:

• Wärmedämmung der Fassade

• Neueindeckung des Daches

• Erneuerung der Heizungsanlage

• Komplette Modernisierung der Badezimmer inklusive neuer Verfliesung

• Erneuerung der Elektroinstallationen

• Abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung

• Teilweise Optimierung und Anpassung des Grundrisses

• Neuerrichtung bzw. Sanierung von Balkon und Loggia

• Neugestaltung der Einfahrt sowie des Eingangsbereiches mit hochwertigen Pflaster- und Fliesenarbeiten

• Erneuerung der Fenster (bereits im Jahr 2007)

Highlights auf einen Blick

• Voll unterkellerte Villa

• Separate Einliegerwohnung

• Beheizter und verfliester Keller

• Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial

• Umfangreich saniert und modernisiert

• Moderne Haustechnik

• Hochwertige Ausstattung

• Großzügige Raumaufteilung

• Sehr gepflegter Gesamtzustand

• Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit

Diese außergewöhnliche Immobilie ist eine ideale Gelegenheit für Käufer, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause mit viel Platz und zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Lage:

Die Villa befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohngegend, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern. Das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten sowie der Hauptbahnhof sind bequem fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Achersee-Sportanlage bietet vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Eine Bushaltestelle befindet sich nahezu vor der Haustüre und gewährleistet eine direkte Verbindung zum Bahnhof. Die Lage überzeugt durch die ideale Kombination aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Bus: 3 (direkte Verbindung zum Bahnhof)

Bahnhof: REX, S-Bahn, Railjet

Busbahnhof: diverseste Busverbindungen überregional

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Erich Schuller

unter +43 664 51 55 837

oder per E-Mail: schuller@4m-immo.at

zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <1.750m
Universität <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.250m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap