

Idyllische Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage mit Keller



Objektnummer: 25930

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2751 Steinabrückl
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	180,00 m²
Keller:	68,41 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.119,17 €
Kaltmiete (netto)	1.816,52 €
Kaltmiete	1.926,52 €
Betriebskosten:	110,00 €
USt.:	192,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

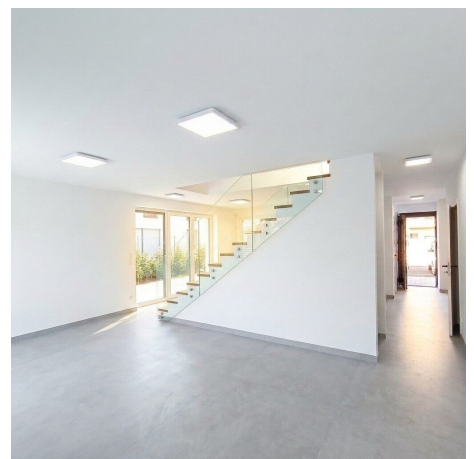
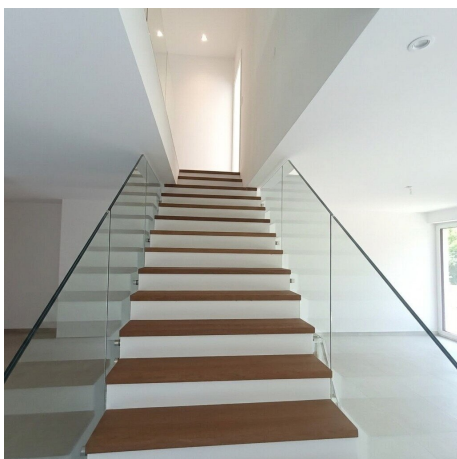
Ihr Ansprechpartner

Eszter Virasztó

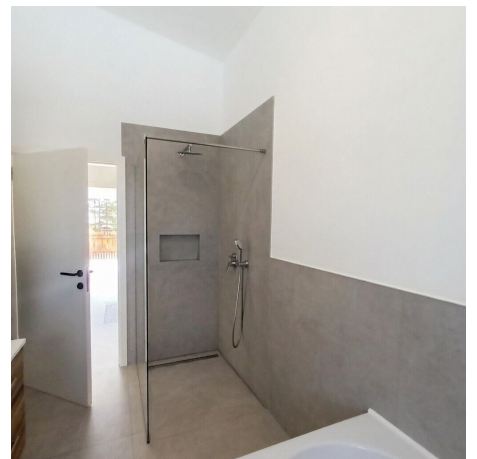
WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8

Gerne stehen
Verfügung.





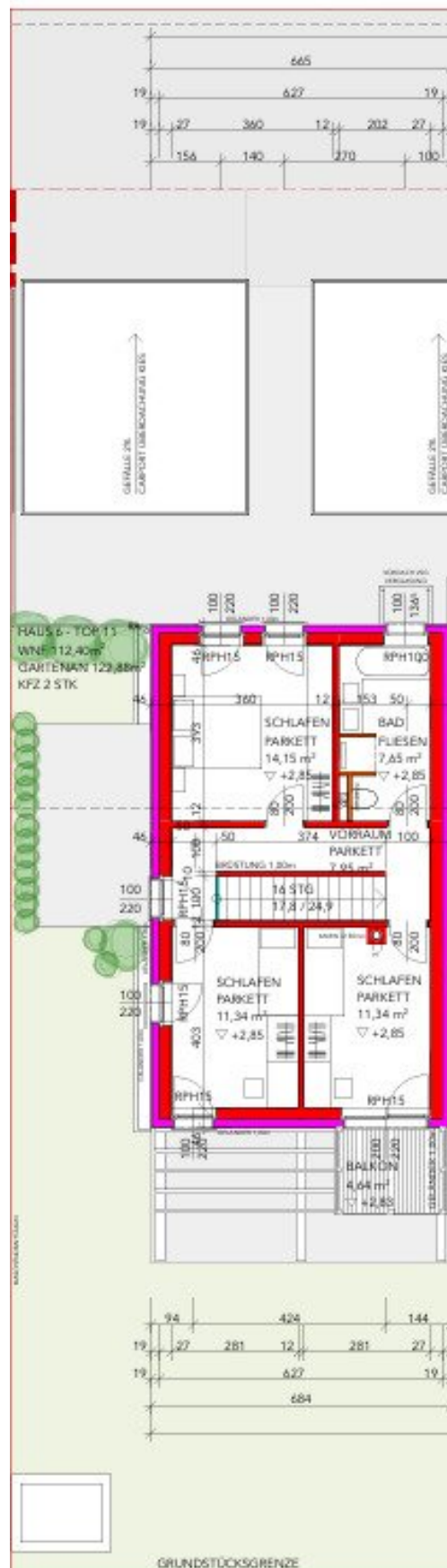


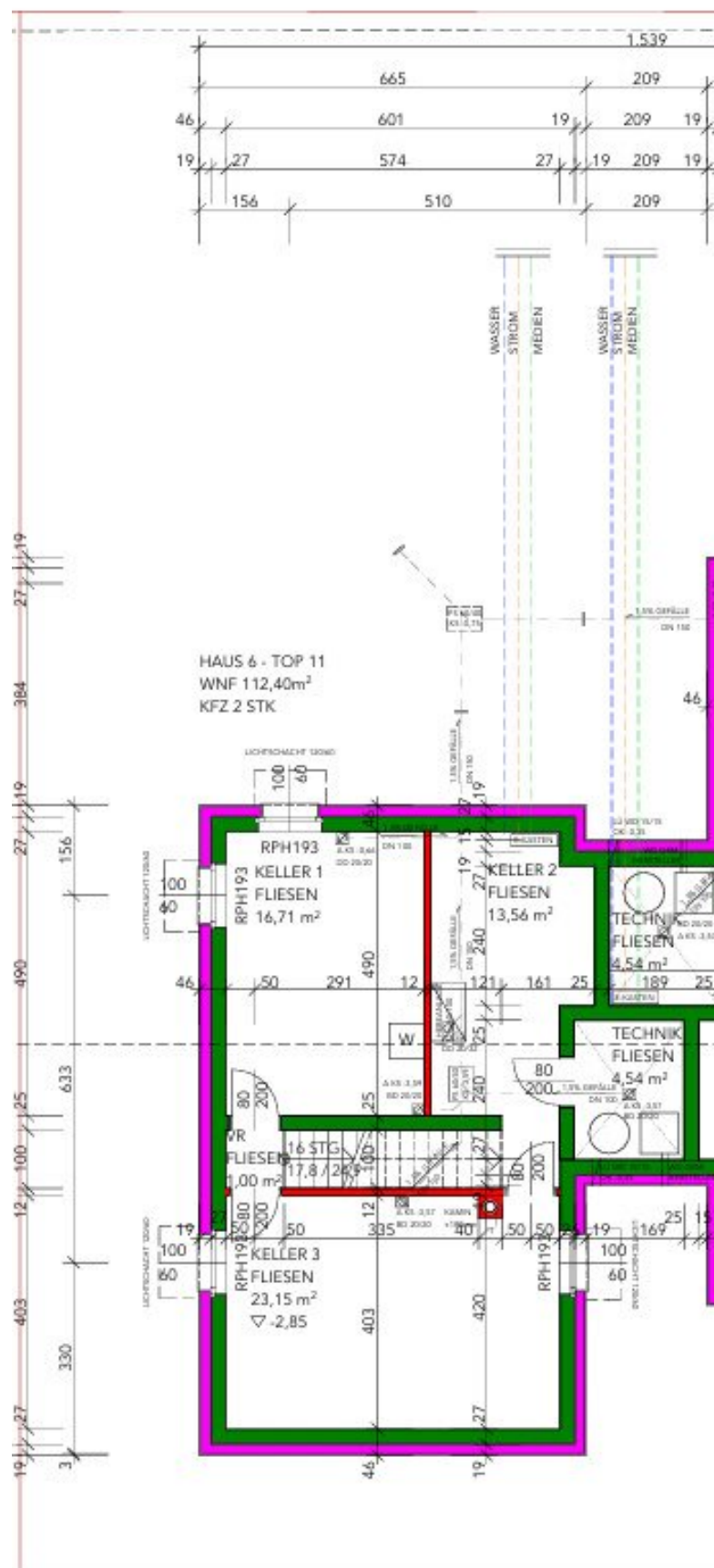












Objektbeschreibung

Zum Projekt

In wunderschöner, absoluter Ruhelage wurden in der Leopold Lehnerstraße in 2751 Steinabrückl insgesamt 12 hochwertige Doppelhaushälften in ökologischer Ziegelmassiv-Bauweise fertiggestellt. Alle Häuser verfügen über ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss. Die Wohnnutzflächen betragen je nach Haushälfte ca. 112 m² bzw. 132 m².

Die Grundstücke sind über eine neu geschaffene Zufahrtsstraße nordöstlich der öffentlichen Leopold Lehnerstraße erschlossen. Jedem Doppelhaus sind nördlich zwei Carports mit jeweils zwei KFZ-Abstellplätzen sowie eine Müllsammelstelle zugeordnet. Jede Doppelhaushälfte verfügt außerdem über einen großzügigen Eigengarten mit ca. 180 m². In jedem Garten wurde zudem ein praktischer Geräteschuppen mit ca. 3 m² Fläche errichtet.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnraum mit Küche, ein WC, ein Vorraum sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Technikeinheit für die Luftwärmepumpe, welche die Wärmebereitstellung der Wohneinheit sicherstellt. Im Obergeschoss liegen die Schlafzimmer und das Badezimmer. Den Bewohnern der größeren Doppelhaushälften steht zusätzlich eine private Terrasse im Obergeschoss zur Verfügung. Einem der nach Südosten ausgerichteten Schlafzimmer ist außerdem ein Balkon zugeordnet. Alle Häuser sind zudem mit zwei Terrassen ausgestattet. Durch die Ausrichtung nach Südosten können laue Sommerabende optimal genossen werden.

Ausstattung

Die Häuser sind mit langlebigen Kunststoff-Alu-Fenstern sowie einer massiven Alu-Haustüre ausgestattet. Elektrische Rollläden sorgen nicht nur für den gewünschten Lichteinfallschutz, sondern helfen auch dabei, das Raumklima an heißen Tagen oder kalten Nächten angenehm zu regulieren. Eine moderne, effiziente Luftwärmepumpe sorgt für wohlige Wärme.

Die Häuser werden schlüsselfertig übergeben und verfügen über hochwertiges Eichenparkett und Fliesen sowie ein voll ausgestattetes Bad.

Haus 11 die hier angeboten wird ist voll unterkellert.

Kaufpreis: 645.000 €

Lage

Wöllersdorf-Steinabrückl, am Auslauf des Piestingtals, ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt-Land in Niederösterreich mit ca. 4.210 Einwohner. Steinabrückl liegt im

Industrieviertel in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 14,46 Quadratkilometer, ca. 43,2 Prozent der Fläche sind bewaldet. Die Gemeindegebiet besteht aus den Katastralgemeinden Steinabrückl und Wöllersdorf.

Die Liegenschaft befindet sich in der Leopold Lehnerstraße in einer guten Wohngegend. Nach Wiener Neustadt fährt man mit dem Auto weniger als 5 Minuten, ebenso wie zur Autobahn. Nach Wien sind es ca. 30 Minuten.

In näherer Umgebung befinden sich nicht nur **wunderbare Rad- und Wanderwege**, sondern auch ein Kräuter- und Bienenlehrpfad und das über die Grenzen hinaus bekannte **Waldbad** in der Nachbarortschaft Markt Piesting. Für Sportliche gibt es Tennisplätze oder einen Beachvolleyballplatz und Kulturinteressierte kommen im Festsaal der Gemeinde auf Ihre Kosten. Ob Bälle, Theateraufführungen, Kabarettvorstellungen oder Konzerte - hier ist sicher für jeden etwas dabei.

Volksschule und Kindergarten befinden sich im Ort. Im nahen Wiener Neustadt, welches Ihre Kinder bequem mit Bahn oder Bus erreichen, gibt es darüber hinaus sämtliche Bildungseinrichtungen und **Schulen** bis hin zur Fachhochschule.

Ebenso erreichen Sie alle **Einkaufsmöglichkeiten** (Lebensmittel, Apotheke, Drogerie, etc.) in weniger als 5 Minuten. Direkt bei der Autobahnauffahrt/-abfahrt befinden sich zudem eine Billa- und Pennyfiliale und in 10-15 Minuten erreichen Sie Hornbach, Bauhaus, den Fischapark Wiener Neustadt und vieles mehr.

In kurzer Gehweite gibt es eine **Haltestelle für Lokalbusse**. Der **Bahnhof Felixdorf** ist mit dem Bus in nur wenigen Minuten zu erreichen. Der **Bahnhof Wiener Neustadt** ist ebenso zügig mit dem Bus erreichbar.

Übergabe

Ab sofort möglich!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <7.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap