

Ruhelage mit Potential!



Außenansicht

Objektnummer: 5132

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1977
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	5
Garten:	400,00 m²
Keller:	72,00 m²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Süd-Balkon & ungeahntes Potenzial!

Dieses solide Haus in gefragter Lage bietet auf fast 620 m² Grundstücksfläche eine einmalige Chance für alle, die ihr Traumhaus nach eigenen Maßstäben verwirklichen möchten. Die Bausubstanz ist okay, das Dach ist in Ordnung und der Keller ist trocken. Das wahre Juwel ist das großzügige Areal. Der Preis spiegelt im Wesentlichen den Bodenwert wider – das Haus inklusive der großen Garage gibt es quasi obendrauf!

Grundstück & Außenanlagen:

- **Garten:** Ein traumhafter, etwa **620 m²** großer Garten, der viel Platz für Spielwiesen, Blumenbeete, einen Gemüsegarten oder sogar einen Pool bietet – eine grüne Oase für Familien und Naturliebhaber.
- **Balkon:** Ein ca. **6 m²** großer, nach **Süden** ausgerichteter Balkon, der direkt vom Schlafzimmer im Obergeschoss begehbar ist. Genießen Sie hier die Sonne von morgens bis abends!
- **Garage:** Eine besonders **großzügige Garage**, die nicht nur Ihr Fahrzeug sicher beherbergt, sondern auch viel Stauraum für Hobby, Werkzeug und Gartenutensilien bietet.

Raumaufteilung & Schnitt (ca. 72 m² Wohnfläche pro Geschoss):

- **Erdgeschoss (EG):**

Betreten Sie das Haus über ein einladendes **Vorzimmer**, von dem aus Sie den zentralen **Gang** mit Zugang zum **Kellerabgang** erreichen. Der Grundriss bietet ein großzügiges Raumgefühl: Ein offener **Essplatz** verbindet sich harmonisch mit der **Küche** und dem gemütlichen **Wohnzimmer**. Ein besonderes Highlight ist das behagliche **Stüberl** – perfekt für gesellige Abende oder als zusätzlicher Rückzugsraum. Ein separates **WC**, ein praktischer **Abstellraum** sowie ein heller **Wintergarten**, der eine wunderschöne Verbindung zum Garten schafft, runden das Erdgeschoss ab.

- **Obergeschoss (OG):**

Im oberen Stockwerk erwartet Sie ein großzügiges **Schlafzimmer** mit stolzen **33 m²** Fläche und eigenem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon. Hier schaffen Sie sich Ihre persönliche Wohlfühl-Oase. Dazu gesellen sich ein **Kinderzimmer**, ein geräumiger **Vorraum** und das **Bad mit WC**.

- **Keller (trocken & geräumig):**

Der **trockene Keller** ist ein echtes Plus! Er verfügt über eine praktische **Waschküche** und zwei weitere sehr große Kellerräume, die sich perfekt als Hobbyräume, Fitnessstudio oder als riesige Vorratskammern nutzen lassen.

Zustand & Entwicklungspotenzial:

Die **Bausubstanz ist okay**, aber dieses Haus ist der perfekte Kandidat für eine **Komplettsanierung**. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf! Ob moderne Raumkonzepte, zeitgemäße Bäder, Fußbodenheizung oder energieeffiziente Technik – **nach dem Entkernen** können Sie hier Ihr maßgeschneidertes Traumhaus ohne Altlasten realisieren.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Tolles Preis-Leistungs-Verhältnis:** Sie bezahlen den wertvollen Grund und erhalten das Haus sowie die riesige Garage praktisch dazu.
- **Traumgrundstück:** 620 m² Garten ermöglichen Gestaltungsfreiheit im Außenbereich.
- **Perfekte Ausrichtung:** Der Süd-Balkon und der Wintergarten sorgen für Lichtflut und Wohnqualität.
- **Wohnen und Entfalten:** Ideal für Familien, die Platz brauchen, oder für kreative Köpfe, die ein Projekt mit viel Eigenleistung umsetzen möchten.

Übergabe:

Das Haus befindet sich aktuell noch in der Räumung und wird zum Übergabetermin **besenrein** an Sie übergeben. Somit können Sie sofort mit Ihren Planungen und der Umsetzung beginnen. Besichtigt können wir ab sofort.

Ihre neue Chance auf ein großes Grundstück mit Haus in bester Lage – vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap