

**Modernes Wohnen mit Wohlfühlcharakter – durchdacht,
hochwertig und in attraktiver Lage**



Objektnummer: 25948

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ute Seidl

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T +43 676 8 50 60 8 390

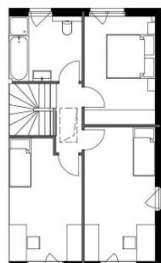
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

TOP 4.2

Erdgeschoss TOP 4.2



Obergeschoss TOP 4.2



TOP 4.2

EG.	Vorraum	4,20m2 Fliesen
	WC	1,62m2 Fliesen
	Abstellraum 1	2,56m2 Fliesen
	Abstellraum 2	1,83m2 Parkett
	Küche	8,38m2 Fliesen
	Wohnen/Essen	37,28m2 Parkett
OG.	Erschließung	1,94m2
	Vorraum	3,61m2 Parkett
	Treppe	3,85m2
	Badezimmer	7,88m2 Fliesen
	Zimmer 1	12,82m2 Parkett
	Zimmer 2	15,89m2 Parkett
Nutzfläche	gesamt	115,58m2
	Terrasse+AR	17,09m2 Betonpflasterstein
Freiflächen	Eigengarten	53,47m2



Objektbeschreibung

Diese moderne Immobilie vereint zeitgemäße Architektur mit einer funktionalen Raumgestaltung und bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Wohnkomfort und Lebensqualität legen. Helle Räume, eine offene Wohnatmosphäre sowie der private Garten mit Terrasse schaffen ein harmonisches Wohnkonzept für jeden Lebensabschnitt.

Ob für Familien mit Kindern, Paare mit Platzbedarf oder Eigennutzer mit Anspruch an modernes Wohnen – dieses Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine hochwertige Bauweise.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Einladender Eingangsbereich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Separate Küche
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Technikraum

Obergeschoss

- Drei komfortable Schlafzimmer
- Zentraler Vorraum

- Modernes Badezimmer mit WC
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice oder Gästezimmer

Dachgeschoss

- Praktischer Dachboden als zusätzliche Lager- und Stauraumfläche
- Individuell nutzbarer Ausbau- bzw. Abstellbereich

Ausstattung

- Die Immobilie überzeugt durch eine moderne und energieeffiziente Ausstattung:
- Großzügige Terrasse mit privatem Garten
- Hochwertige Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Elektrische Raffstores bzw. außenliegender Sonnenschutz
- Sicherheitseingangstür
- Energieeffiziente Wärmedämmfassade
- Modernes Dachsystem
- Vorbereitung für eine zeitgemäße Haustechnik
- Funktioneller Technikraum

- Eigene PKW-Stellplätze
- Nachhaltige und hochwertige Bauweise

Belagsfertige Ausführung

- Fertig verlegter Estrich
- Vorbereitung für das Heizsystem
- Vorbereitung für eine Fußbodenheizung
- Vorinstallierte Elektroinstallationen
- Vorbereitete Sanitäranschlüsse
- Fertig ausgeführte Außenfassade
- Komplettes Dach inklusive Dacheindeckung
- Eingebaute Fenster und Außentüren
- Eingezäunter Gartenbereich
- Begrünte Außenanlagen

- Fertig errichtete PKW-Stellplätze

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Zu den Vorzügen der Lage zählen:

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger
- Schulen und Kindergärten
- Öffentliche Verkehrsanbindung
- Restaurants und Cafés
- Grün- und Erholungsflächen
- Vielfältige Sport- und Freizeitangebote
- Sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz

Kaufpreis

- **€ 389.000,--**
- **Weitere Informationen**
- Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage ausführliche Unterlagen sowie weitere Informationen zu dieser Immobilie.

- Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap