

Modernes Haus mit Eigengarten & Terrasse in Neudörfl



Hausansicht

Objektnummer: 11543

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Haydn-Gasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörf
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,89 m ²
Nutzfläche:	116,61 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	80,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.294,83 €
Kaltmiete (netto)	1.040,00 €
Kaltmiete	1.177,12 €
Betriebskosten:	137,12 €
USt.:	117,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

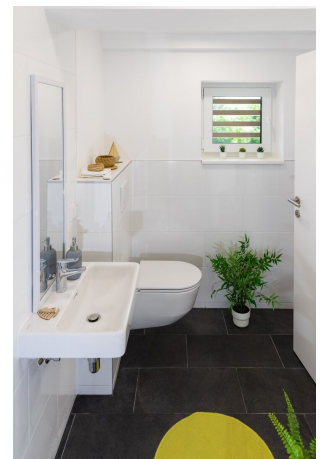


Martina Schütz















IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Martina Schütz
Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin
Stellung im Unternehmen

Wien
Standort

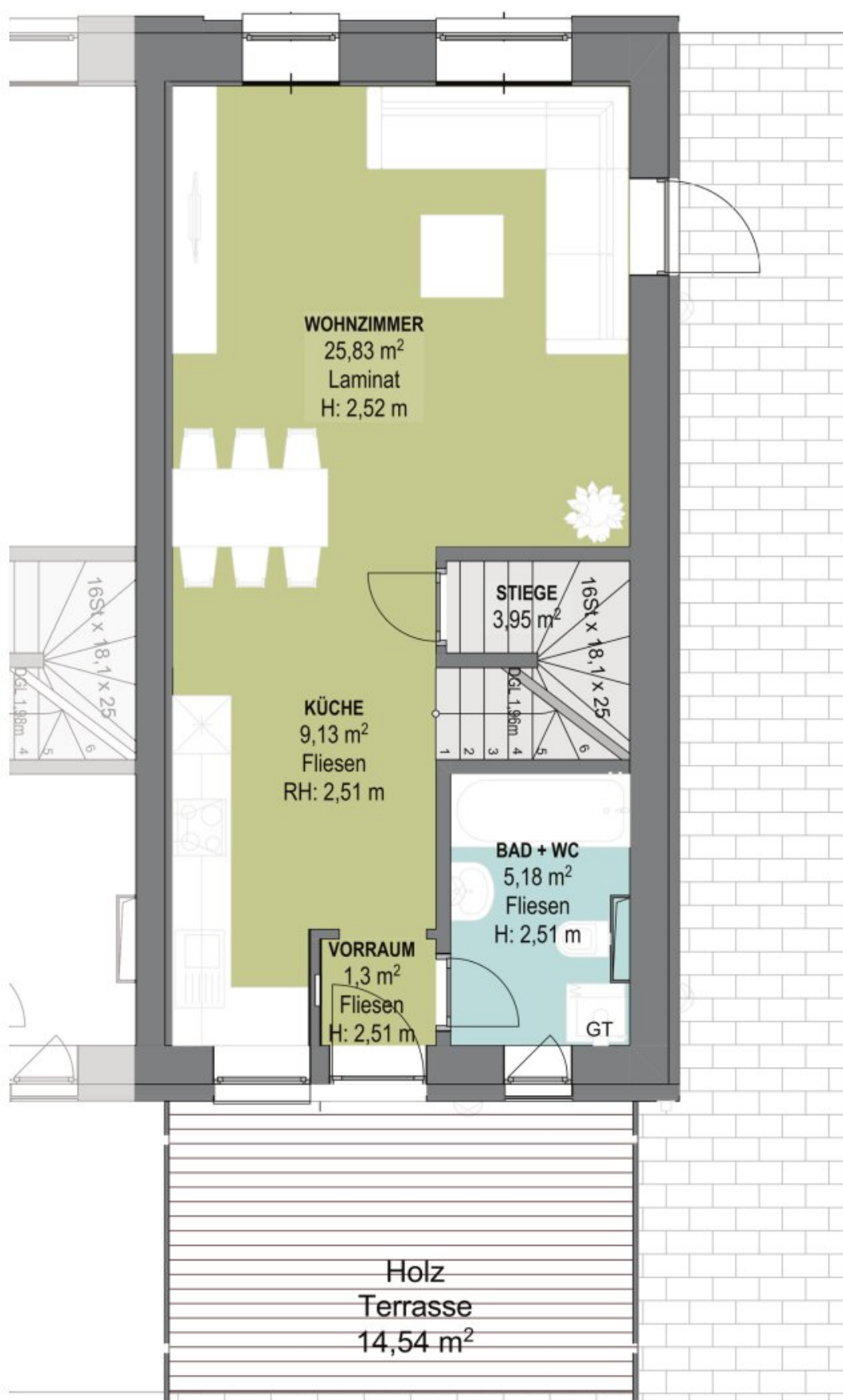
AT01011043
Treuhänder-Nummer

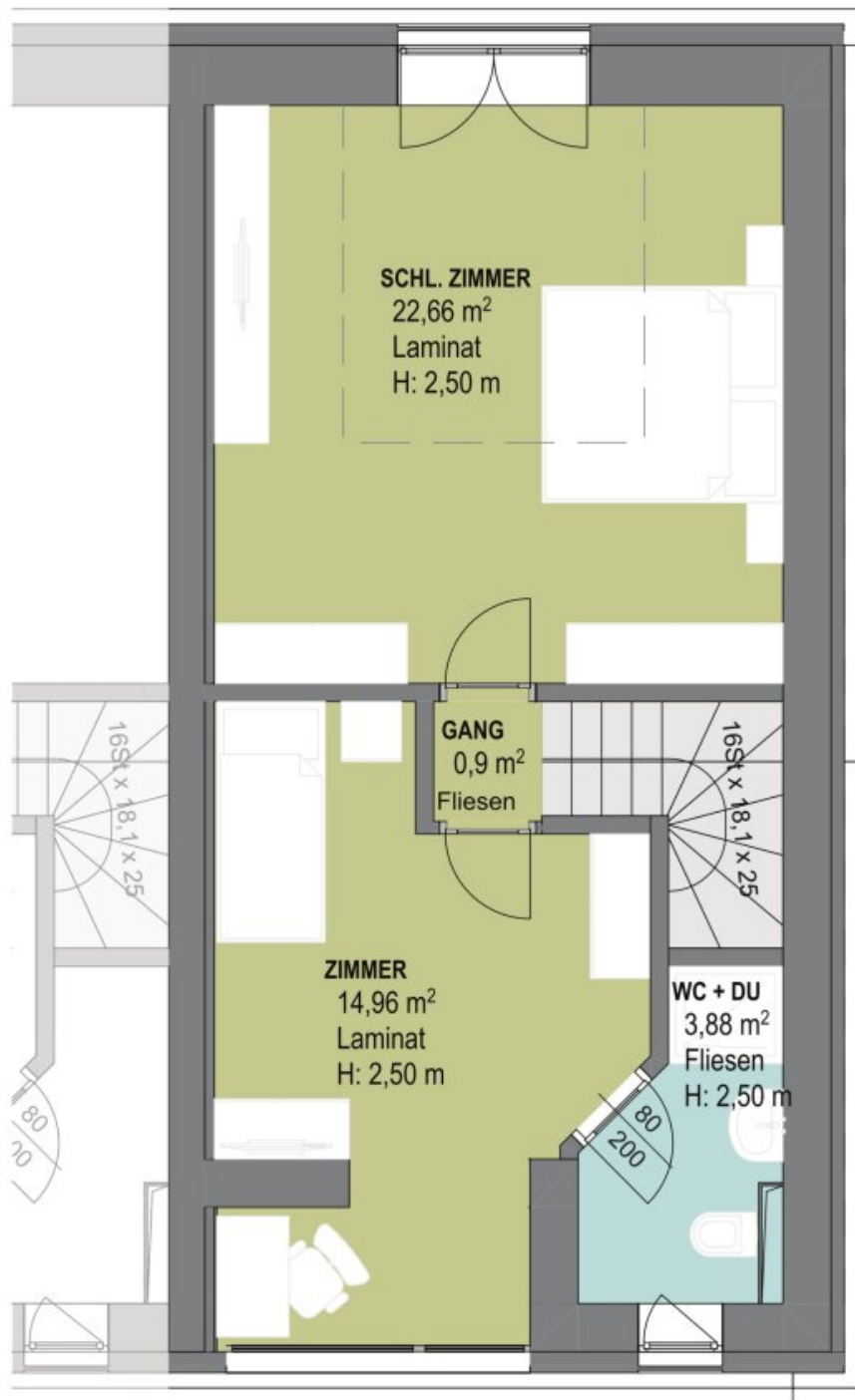
379995t
Firmenbuchnummer

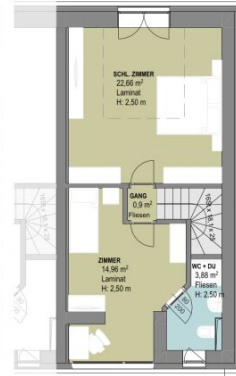
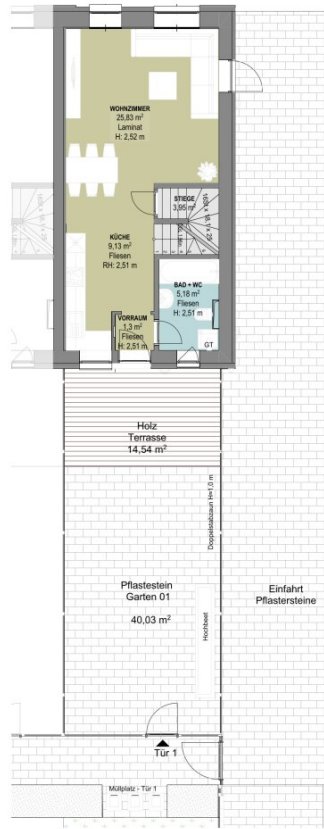
gültig bis
12/2027



WKO
Wirtschaftskammer Österreich







	Tür 1
EG	
Bad / WC	5,18 m²
Wohnzimmer	25,83 m²
Küche	9,13 m²
AR	2,05 m²
Vorraum	1,30 m²
OG	
Gang	0,90 m²
Schlafzimmer	22,66 m²
Bad / WC	3,68 m²
Zimmer	14,96 m²
WNF	85,89 m²

Holzterrasse	14,54 m²
Garten 01	40,03 m²
Garten 02	40,65 m²
Anteil Gartenfläche allgemein	52,10 m²
Summe Freiflächen	147,32 m²
Garten Allg.	260,48 m²

Planinhalt
Haus 01
Das Grüne
Maßstab
1:200; 1:100



Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und wohlfühlen: Dieses moderne Haus in der Josef-Haydn-Gasse 9 verbindet hochwertige Ausstattung mit privatem Garten, Terrasse und einer angenehmen Wohnlage in Neudörfel.

Mit rund **85,9 m² Wohnnutzfläche** bietet Haus 1 ein durchdachtes Raumangebot für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Der **private Garten mit Lärchenterrasse** erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen persönlichen Rückzugsort für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Sommerabende.

DAS HAUS

Die Architektur der kleinen Wohnanlage ist modern und zurückhaltend gestaltet. Eine hinterlüftete **Lärchenfassade**, großzügige Fensterflächen und die Verbindung von natürlichen Materialien mit klarer Formsprache verleihen dem Haus einen hochwertigen und gleichzeitig wohnlichen Charakter.

Die Grundrissgestaltung orientiert sich an den Anforderungen modernen Wohnens: kommunikative Wohnbereiche treffen auf private Rückzugsräume und eine Ausstattung, die den Alltag komfortabel macht.

Besonders angenehm sind die **zwei Badezimmer**, die insbesondere bei mehreren Bewohnern zusätzlichen Komfort und Flexibilität bieten.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- ca. **85,9 m² Wohnnutzfläche**
- privater Eigengarten
- private **Lärchenterrasse**
- moderne Architektur
- hinterlüftete Lärchenfassade

- Fußbodenheizung
- zwei Badezimmer mit WC sowie Badewanne und/oder Dusche
- hochwertige Fliesen bzw. Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- automatische Gartenbewässerung
- Rasenmähroboter
- Gartenbeleuchtung
- elektrische Außenbeschattung auf der Südseite
- Photovoltaik-Vorbereitung
- PKW-Stellplatz mit E-Lademöglichkeit (je nach Verfügbarkeit)
- private Grün- und Außenflächen

Die Kombination aus zeitgemäßer Haustechnik, pflegeleichtem Außenbereich und hochwertiger Materialwahl macht das Haus zu einem komfortablen Zuhause mit überschaubarem Pflegeaufwand.

NEUDÖRFL – WOHNEN ZWISCHEN RUHE UND STADT

Neudörfel bietet eine interessante Verbindung aus überschaubarem Ortsleben und der unmittelbaren Nähe zu Wiener Neustadt.

Wer nach einem Zuhause außerhalb des dichter verbauten Stadtgebiets sucht und dennoch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Freizeitangeboten und Arbeitsplätzen schätzt, findet hier eine attraktive Alternative.

Die Lage eignet sich dadurch sowohl für Familien als auch für Berufstätige und Pendler, die bewusst etwas ruhiger wohnen möchten, ohne auf eine gute regionale Anbindung verzichten zu wollen.

GARTEN STATT BALKON

Ein entscheidender Vorteil gegenüber einer klassischen Wohnung ist der eigene Außenbereich.

Vom Wohnbereich hinaus auf die Terrasse, im Sommer im eigenen Garten frühstücken oder nach Feierabend noch einige Stunden im Freien verbringen – Haus 1 bietet genau jene zusätzliche Lebensqualität, die einen eigenen Garten ausmacht.

Und weil Bewässerungsanlage und Rasenmäroboter bereits Teil der Ausstattung sind, lässt sich der Garten genießen, ohne dass die Pflege zum zweiten Hobby werden muss.

Ein modernes Mietshaus für Menschen, die Privatsphäre, Freiraum und hochwertige Ausstattung mit der Nähe zu Wiener Neustadt verbinden möchten.

Die dargestellten Möblierungen auf einzelnen Bildern können teilweise virtuelles Home Staging darstellen und dienen der besseren Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte.

Hinweis: Die dargestellten Fotos können in einzelnen Details vom tatsächlichen bzw. aktuellen Zustand der Immobilie abweichen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.750m

Höhere Schule <3.750m

Universität <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <2.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap