

MODERNES WOHNEN MIT BESONDERS GROSSZÜGIGEM GARTEN IN NEUDÖRFL



Objektnummer: 11547

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:	87,68 m ²
Nutzfläche:	114,35 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	117,78 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	139,98 €
USt.:	14,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Martina Schütz

Accenta Immobilien e.U.










IMMOBILIENCARD
 Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Martina Schütz
 Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.
 Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin
 Stellung im Unternehmen

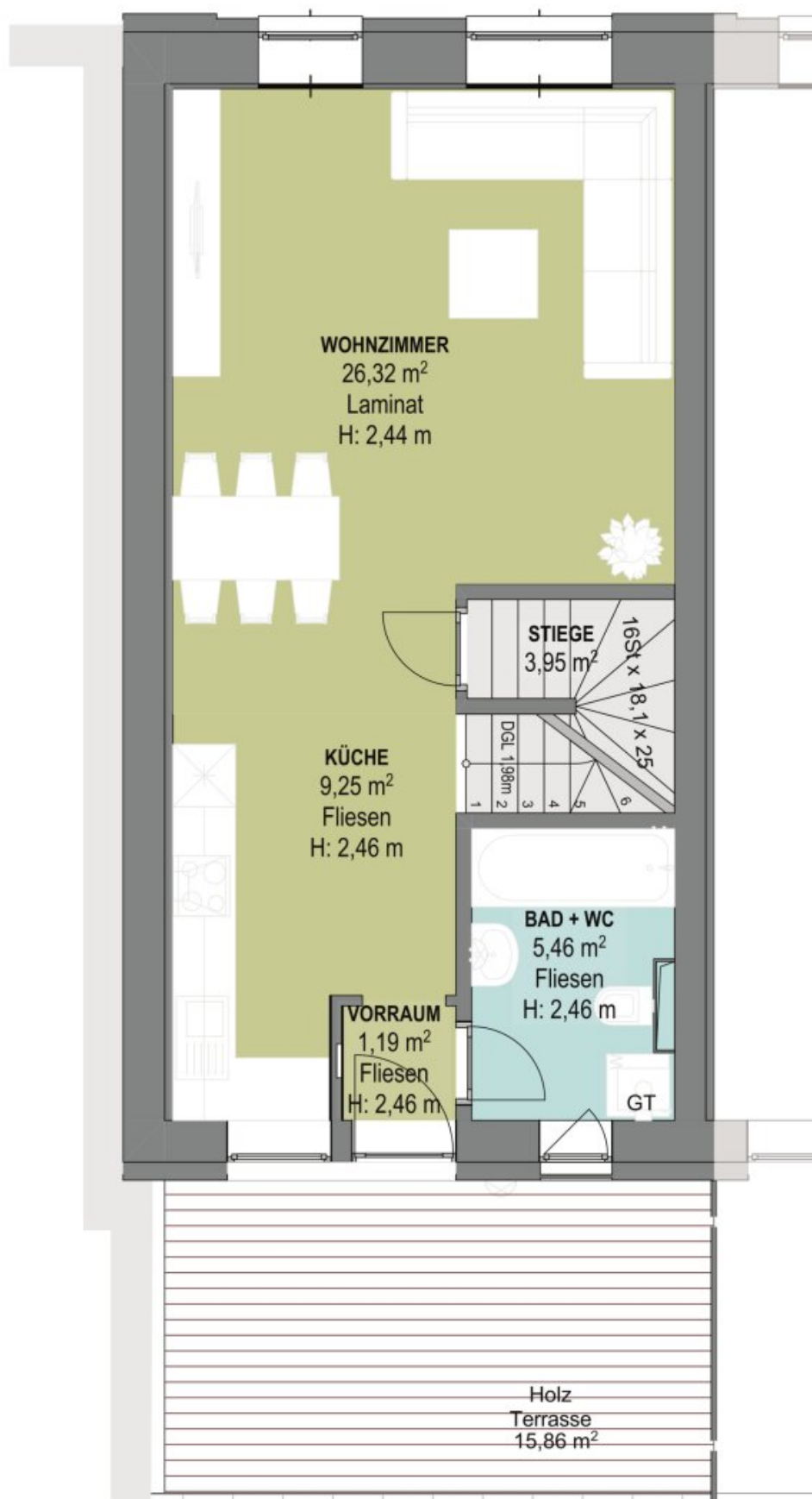
Wien
 Standort

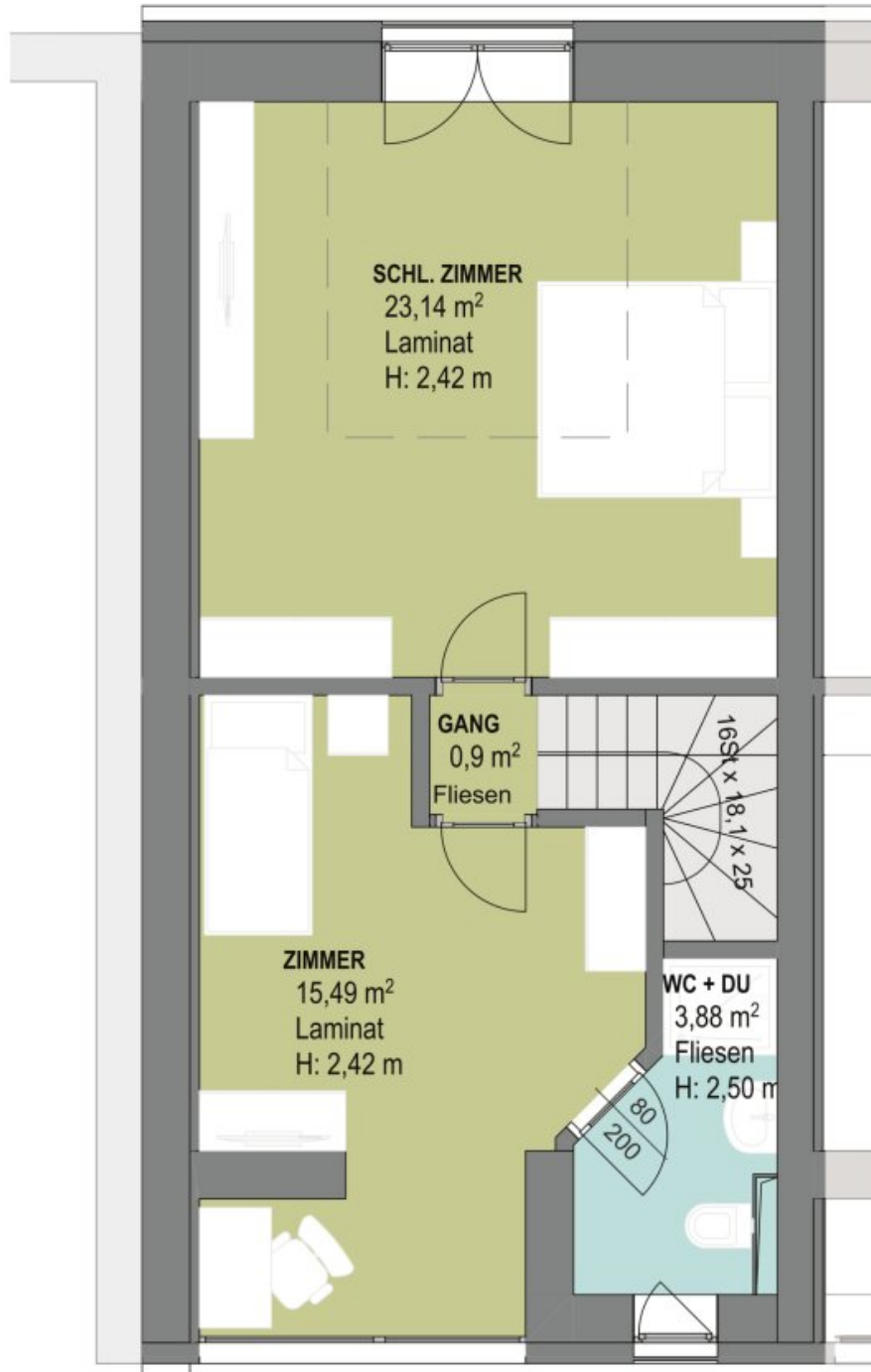
AT01011043
 Treuhänder-Nummer

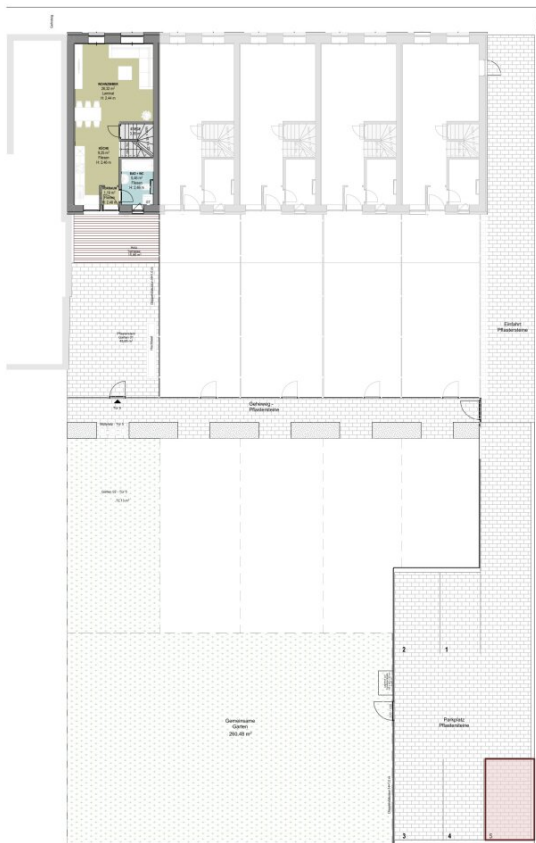
379995t
 Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2027

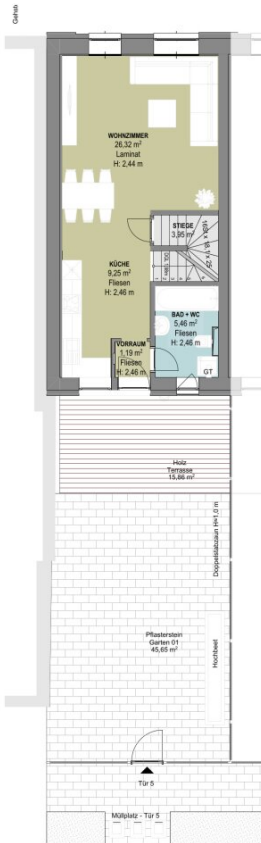


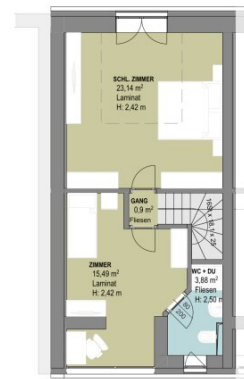




Lageplan M 1:200



Grundriss Erdgeschoss M 1:100



Grundriss Obergeschoss M 1:200

	Tür 5
EG	
Bad / WC	5.48 m²
Wohnzimmer	26.32 m²
Küche	9.25 m²
AR	2.05 m²
Vorraum	1.19 m²
OG	
Gang	0.90 m²
Schlafzimmer	23.14 m²
Bad / WC	3.88 m²
Zimmer	15.49 m²
WNF	87.68 m²

Holzterrasse	15.86 m²
Garten 01	45.65 m²
Garten 02	72.13 m²
Anteil Gartenfläche allgemein	52.10 m²
Summe Freiflächen	185.74 m²

Garten Allg.	260.48 m²
Parkplatz	Nummer 5

Raumliste

Planinhalt
Haus 05
Das Graue

Maßstab
1:200; 1:100



Objektbeschreibung

Modernes Wohnen, viel privater Freiraum und eine angenehme Wohnlage: Dieses hochwertig ausgestattete Haus in der Josef-Haydn-Gasse 9 verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem besonders schönen Außenbereich.

Haus 5 verfügt über rund **87,7 m² Wohnnutzfläche** und bietet ein durchdachtes Zuhause für Paare, Familien oder Menschen, die sich neben komfortablem Wohnen auch Platz für Homeoffice und Rückzug wünschen.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der **großzügige Eigengarten – der größte innerhalb der Wohnanlage**. Gemeinsam mit der Lärchenterrasse entsteht hier ein privater Freiraum, der das Wohnen insbesondere in den wärmeren Monaten deutlich erweitert: vom Frühstück im Freien über den Spielbereich für Kinder bis zum entspannten Sommerabend mit Freunden.

DAS HAUS

Die moderne Architektur verbindet klare Linien mit natürlichen Materialien. Besonders die hinterlüftete **Lärchenfassade** verleiht der Anlage einen hochwertigen und gleichzeitig wohnlichen Charakter.

Großzügige Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Raumaufteilung ist auf zeitgemäßes Wohnen ausgelegt und bietet sowohl gemeinschaftliche Wohnbereiche als auch private Rückzugsmöglichkeiten.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag und machen das Haus auch für Familien besonders attraktiv.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- ca. **87,7 m² Wohnnutzfläche**
- größter Eigengarten der Wohnanlage

- private **Lärchenterrasse**
- moderner, klarer Architekturstil
- hinterlüftete Lärchenfassade
- Fußbodenheizung
- zwei Badezimmer mit WC sowie Badewanne und/oder Dusche
- hochwertige Fliesen bzw. Feinsteinzeug
- hochwertige Sanitärausstattung
- Garten mit automatischer Bewässerungsanlage
- Rasenmähroboter
- Gartenbeleuchtung
- elektrische Außenbeschattung auf der Südseite
- Photovoltaik-Vorbereitung
- PKW-Stellplatz mit E-Lademöglichkeit
- private Außen- und Grünflächen

Damit bietet das Haus einen Wohnstandard, der über das klassische Mietreihenhaus deutlich

hinausgeht und Komfort, Funktionalität und private Freiflächen miteinander verbindet.

WOHNEN IM GRÜNEN – UND DENNOCH GUT ANGEBUNDEN

Neudörfel zählt durch seine Lage im unmittelbaren Umfeld von Wiener Neustadt zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die eine ruhige, überschaubare Wohnumgebung mit der Nähe zu einem größeren urbanen Zentrum verbinden möchten.

Die Josef-Haydn-Gasse selbst vermittelt einen angenehm wohnlichen Charakter. Das Haus eignet sich damit besonders für Menschen, die nach einem Rückzugsort abseits des städtischen Trubels suchen, auf eine gute Erreichbarkeit des täglichen Lebens aber nicht verzichten möchten.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Bildungs-, Freizeit- und Gastronomieangebote befinden sich in Neudörfel und im nahe gelegenen Wiener Neustadt.

Auch für Berufspendler ist der Standort interessant: Wiener Neustadt liegt praktisch vor der Haustüre, während auch die umliegenden Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gut erreichbar sind.

EIN ZUHAUSE MIT FREIRAUM

Was dieses Haus besonders macht, ist die Kombination aus moderner Ausstattung und einem echten privaten Außenbereich.

Der großzügige Garten bietet Raum für ganz unterschiedliche Lebenssituationen: spielen, entspannen, gärtnern, Freunde empfangen oder einfach nach einem langen Arbeitstag draußen zur Ruhe kommen.

Die Lärchenterrasse bildet dabei die natürliche Erweiterung des Wohnbereichs und schafft in den Sommermonaten einen zusätzlichen Lebensraum im Freien.

Haus 5 ist damit eine attraktive Gelegenheit für alle, die nicht einfach nur ein Haus mieten, sondern ein modernes Zuhause mit viel privatem Freiraum suchen.

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>

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