

**Großzügiges, mehrfach modernisiertes Einfamilienhaus  
mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten - Photovoltaikanlage,  
Swimmingpool**



Hausansicht Garten

**Objektnummer: 19973**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

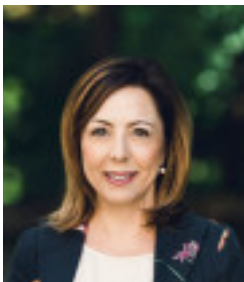
|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2700 Wiener Neustadt   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1978                   |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 159,41 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 302,05 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                      |
| <b>WC:</b>                           | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Garten:</b>                       | 566,00 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 210,00 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | F 3,46                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 420.000,00 €           |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                        |

Gut., Wasserbereitstellung, Wasser, Kanal, Müllabfuhr, NÖ Seuchenvorsorge: 185,83 EUR/Monat

### Provisionsangabe:

15.120,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





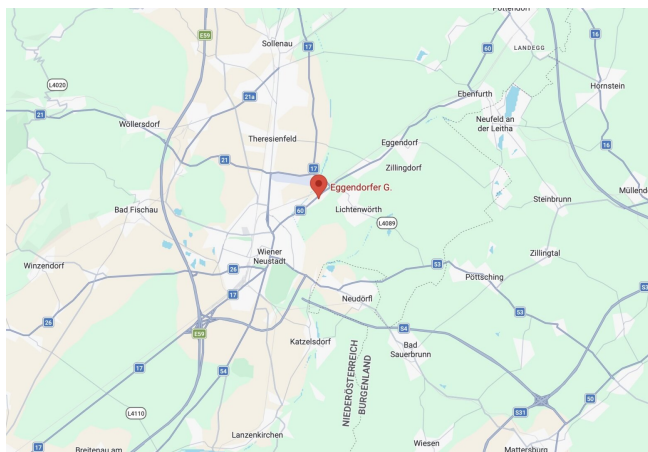


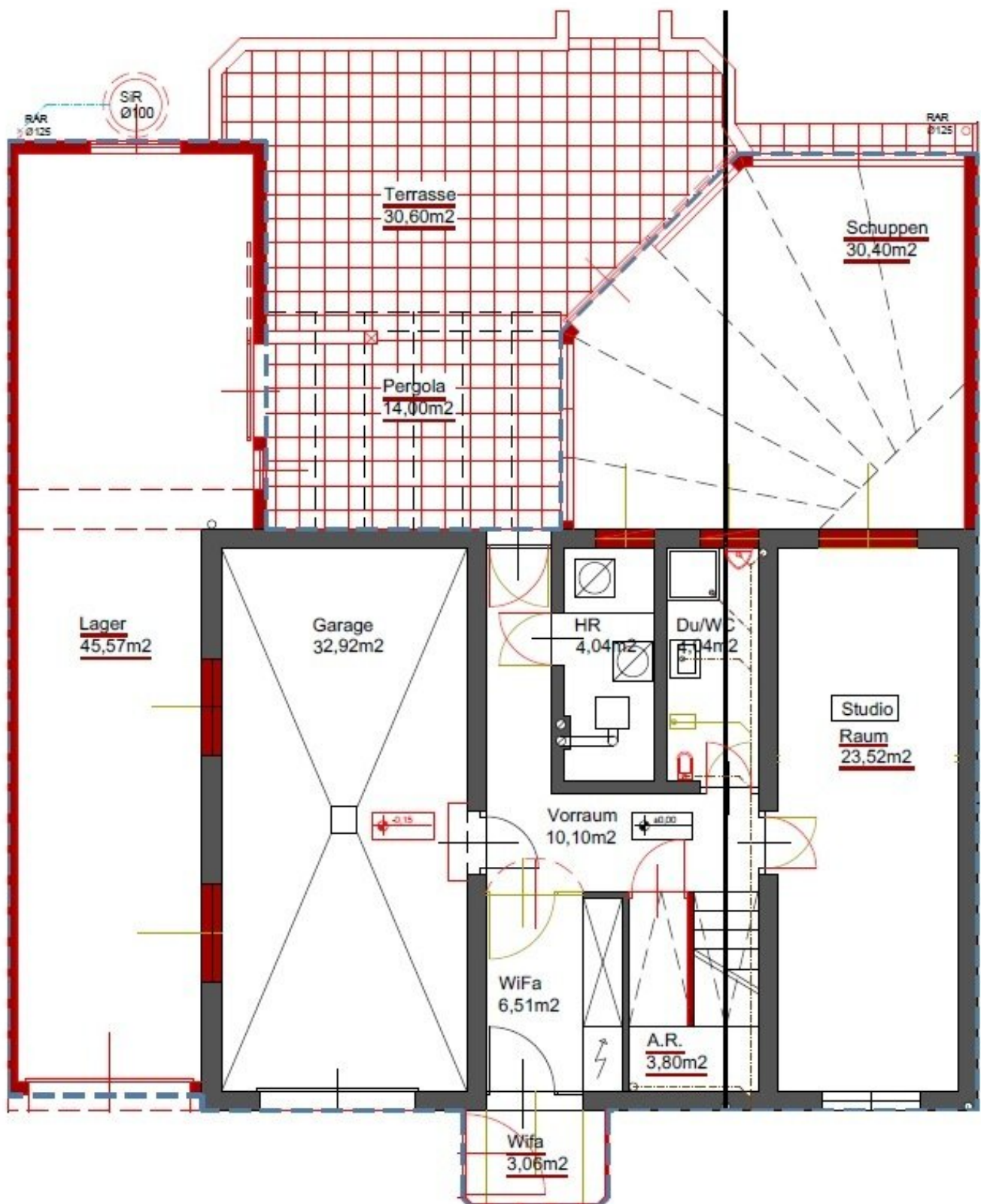


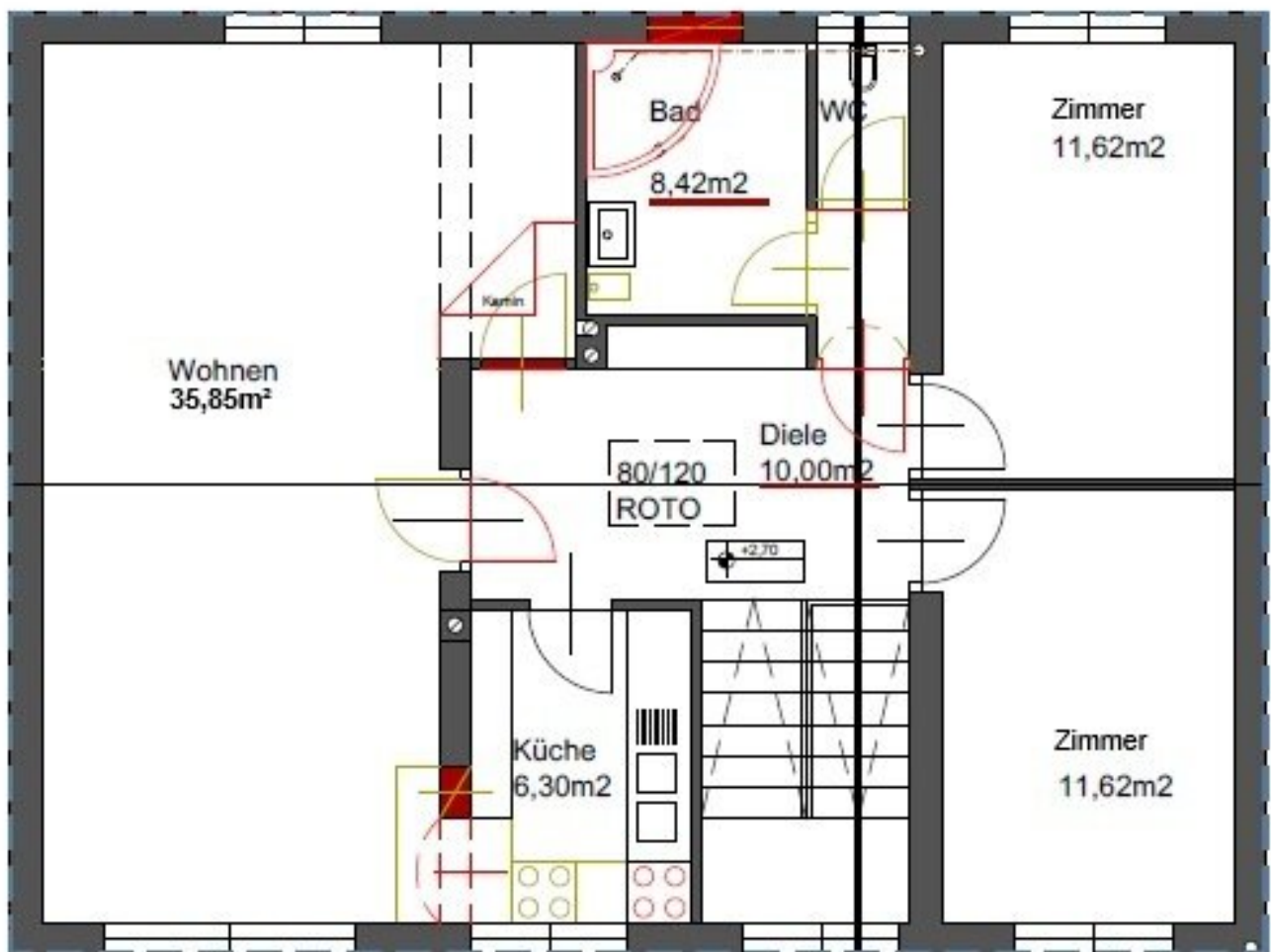












## Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbar, lichtdurchflutet und ein pflegeleichter, wunderschöner Garten mit beheizbarem Pool – so präsentiert sich diese Liegenschaft in ruhiger Wr. Neustädter Lage.

Die Planung des im Jahre 1978 erbauten Hauses, mit einer Wohnnutzfläche von ca. 302m<sup>2</sup>, wurde gut durchdacht.

Ein Vorgarten führt zum Eingangsbereich; auch über die Garage kann das Haus betreten werden.

Die Erdgeschoßebene überzeugt durch eine funktionale Grundrissgestaltung: Vorraum, Abstellraum, Heizraum, Wintergarten, Garage mit Werkstatt, Hobbyraum/Studio, sowie Duschbad mit zusätzlichem WC bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Obergeschoss ist der Mittelpunkt des Familienlebens: Ein großes XL-Wohnzimmer, das flexibel in Wohnzimmer und Elternschlafzimmer geteilt werden kann, zwei weitere Zimmer, eine freundliche Küche sowie ein Wannenbad mit WC.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Ein ca. 570m<sup>2</sup> großer, gepflegter Garten mit Swimming Pool lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Eine praktische Gartenhütte bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte und weiteres Zubehör.

Ausstattungsdetails:

- Gaskessel STREBEL, 2021, die Leistung ist auch für einen etwaigen Zubau geeignet
- Dachdeckung PREFA, 2021
- 6,8kWp PV-Anlage, 2021
- Oberste Geschossdecke mit begehbaren 10cm Styropor/Fermazellplatten gedämmt
- Fassade 2cm Thermoputz
- Kunststofffenster 3-fach Glas mit elektr. Raffstores, 2021

- Böden: Parkett und Fliesen
- Türen: Holz
- Küche: alle Elektrogeräte befinden sich in einwandfreiem Zustand
- Klimaanlage
- WEIGL Treppenlift
- Beheizbarer 30m<sup>2</sup> Swimming Pool, Folie wurde 2024 erneuert
- Praktische Gartenhütte vorhanden
- Sonnenpavillion

Liebevoll gepflegt befindet sich das Haus in einem guten Zustand, Reparaturen und Renovierungen wurden immer zeitnah ausgeführt.

Die Machbarkeit eines Umbaus des Hauses in zwei eigenständige Wohneinheiten wurde geprüft und bestätigt.

Übergabe der Liegenschaft: flexibel möglich

Betriebskosten: Grundsteuer, Wasserbereitstellung, Wasserpauschale, Kanal, Müllabfuhr, NÖ Seuchenvorsorgeabgabe: 185,83 EUR pro Monat

Kaufpreis: 420.000,00 EUR

Provision: 15.120,00 EUR inkl. 20% Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.