Wohnen wie im eigenen Haus – 100 m², privater Eigengarten, Terrasse & 3 eigene Parkplätze



Objektnummer: 8230/281

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	200,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,65
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Heizkosten:	135,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Hartmann

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

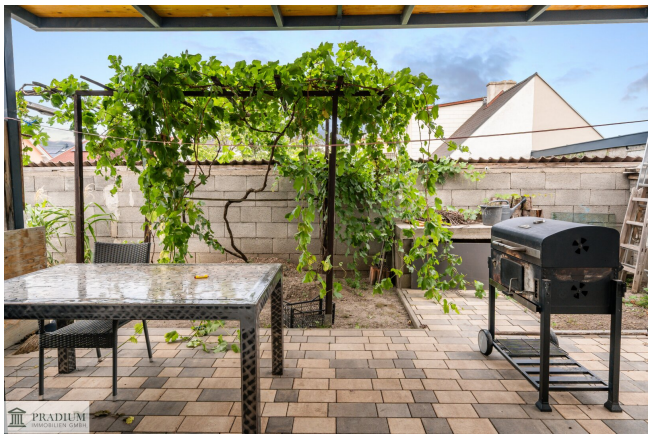

PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


OMO
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

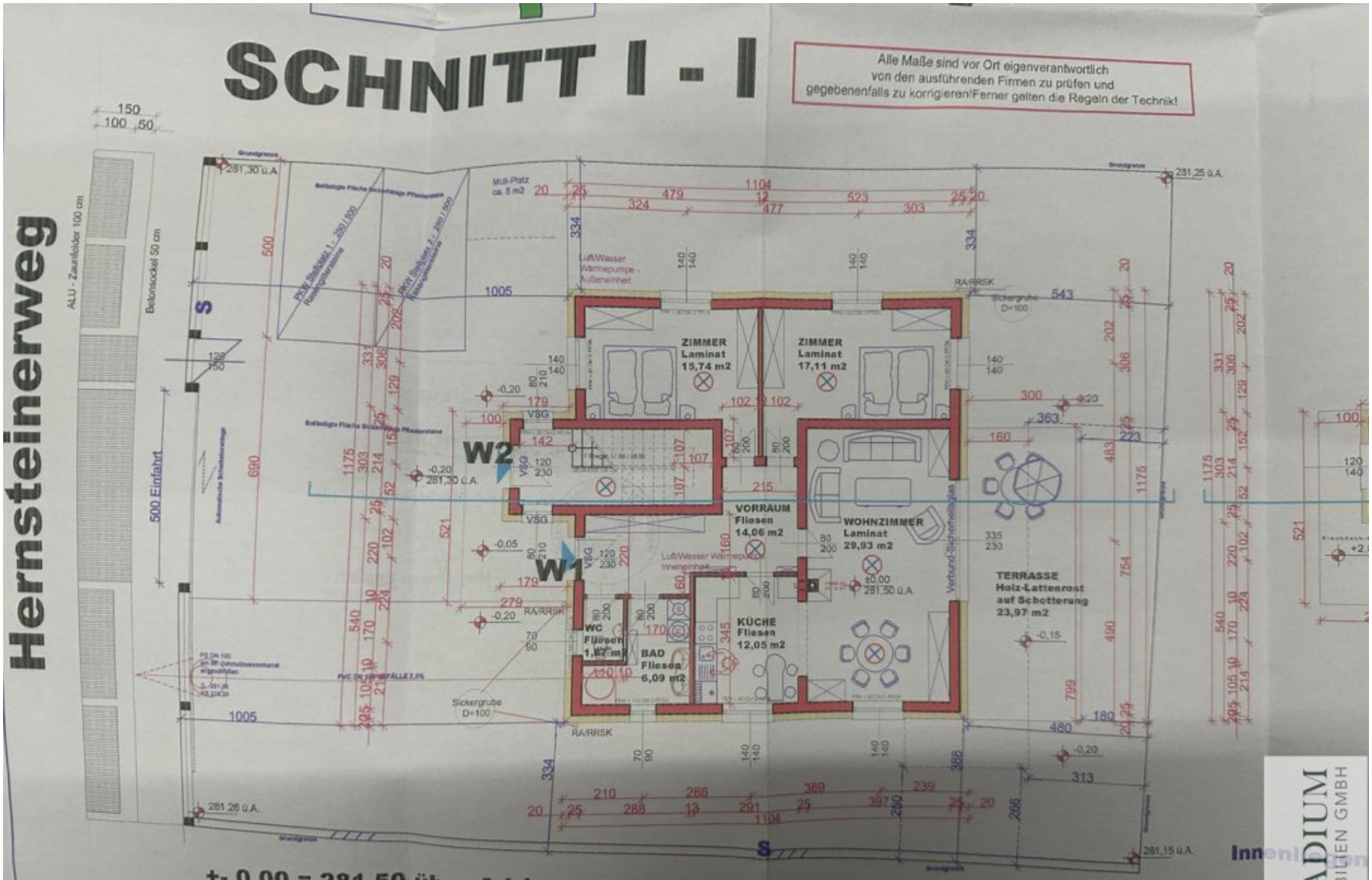

PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

SCHNITT I - I

Alle Maße sind vor Ort eigenverantwortlich von den ausführenden Firmen zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren! Ferner gelten die Regeln der Technik!



+- 0,00 = 281,50 über Adria

ERDGESCHOSS

Wohnnutzfläche W1 = 96,18 m2

PRADIUM IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

1. Beschreibung

Wohnen mit Hausgefühl und viel privatem Freiraum

Zum Verkauf steht eine großzügige **96 m² große Erdgeschoss-Wohneinheit in einem Zweifamilienhaus in Wiener Neustadt**. Die beiden Wohneinheiten sind vollständig voneinander getrennt und verfügen jeweils über einen **eigenen Hauseingang**, wodurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist.

Die Wohnung bietet eine angenehme und großzügige Raumaufteilung mit **zwei Schlafzimmern, einem geräumigen Wohnzimmer, einer offenen Küche mit Essbereich sowie einem Badezimmer.**

Ein besonderes Highlight ist der rund **200 m² große private Garten**, der das Haus umgibt und durch eine Mauer vollständig abgeschirmt ist. Dadurch entsteht ein ausgesprochen ruhiger und privater Außenbereich, der viel Platz zum Entspannen, für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden oder zum Gärtnern bietet. Eine kleine Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die rund **10 m² große Terrasse**, die den Wohnbereich ideal mit dem Garten verbindet.

Ein weiterer großer Vorteil: **Drei eigene Parkplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus und gehören zur Wohneinheit.** Lange Parkplatzsuche gehört damit der Vergangenheit an.

Die Kombination aus eigenem Eingang, großem Privatgarten, Terrasse und drei Stellplätzen vermittelt dabei eher das Gefühl eines **eigenen kleinen Hauses als einer klassischen Wohnung**.

Die obere Wohneinheit ist derzeit vermietet. Der dortige Mieter ist nur selten vor Ort und wird als **äußerst ruhig und unaufdringlich** beschrieben.

(der Wasserschaden im Badezimmer neben der Dusche wird aktuell vom Eigentümer behoben)

2. Zustand & Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Zustand** und bietet mit ihrer großzügigen Wohnfläche und der klassischen Raumaufteilung vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die **zeitgemäße Haustechnik.**

Auf einen Blick:

- ca. **96 m² Wohnfläche**
- **2 Schlafzimmer**
- großzügiges **Wohnzimmer**
- **offene Küche mit Essbereich**
- Badezimmer
- ca. **10 m² Terrasse**
- ca. **200 m² privater Eigengarten**
- vollständig durch eine Mauer abgeschirmter Garten
- **Gartenhütte**
- **3 eigene Parkplätze direkt vor dem Haus**
- eigener, separater Hauseingang
- **Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten

3. Lage

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen Gasse in Wiener Neustadt** und bietet damit eine angenehme Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit.

Besonders der private, von einer Mauer umgebene Garten macht die Immobilie zu einem **Rückzugsort mit hoher Privatsphäre**. Trotz der ruhigen Wohnlage befinden sich die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten und weitere Infrastruktur in gut erreichbarer Entfernung.

Auch die Wiener Neustädter Innenstadt ist gut erreichbar. Die Stadt selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Gemeinden sowie Richtung Wien.

Eine Immobilie für all jene, die die Vorteile einer Wohnung mit dem Freiraum und der Privatsphäre eines eigenen Hauses verbinden möchten.

Auf Anfrage besteht auch die Möglichkeit, das gesamte Zweifamilienhaus zu erwerben. Die bereits bestehende, unbefristete Vermietung der oberen Wohneinheit bietet dabei eine laufende Mieteinnahme und kann insbesondere bei der Finanzierung des Gesamtobjekts einen attraktiven zusätzlichen Baustein darstellen.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap