VERSCHWENDERISCH VIEL WOHNGEFÜHL. | Felixdorf bei Wiener Neustadt



Objektnummer: 4356/593

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,12 m²
Nutzfläche:	260,87 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	549,00 m²
Keller:	110,00 m²
Kaufpreis:	689.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.720,85 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	300,00 €

Infos zu Preis:

wasser ist bei Gemeinde Abgaben mit 2000€/J dabei

Provisionsangabe:

24.804,00 € inkl. 20% USt.

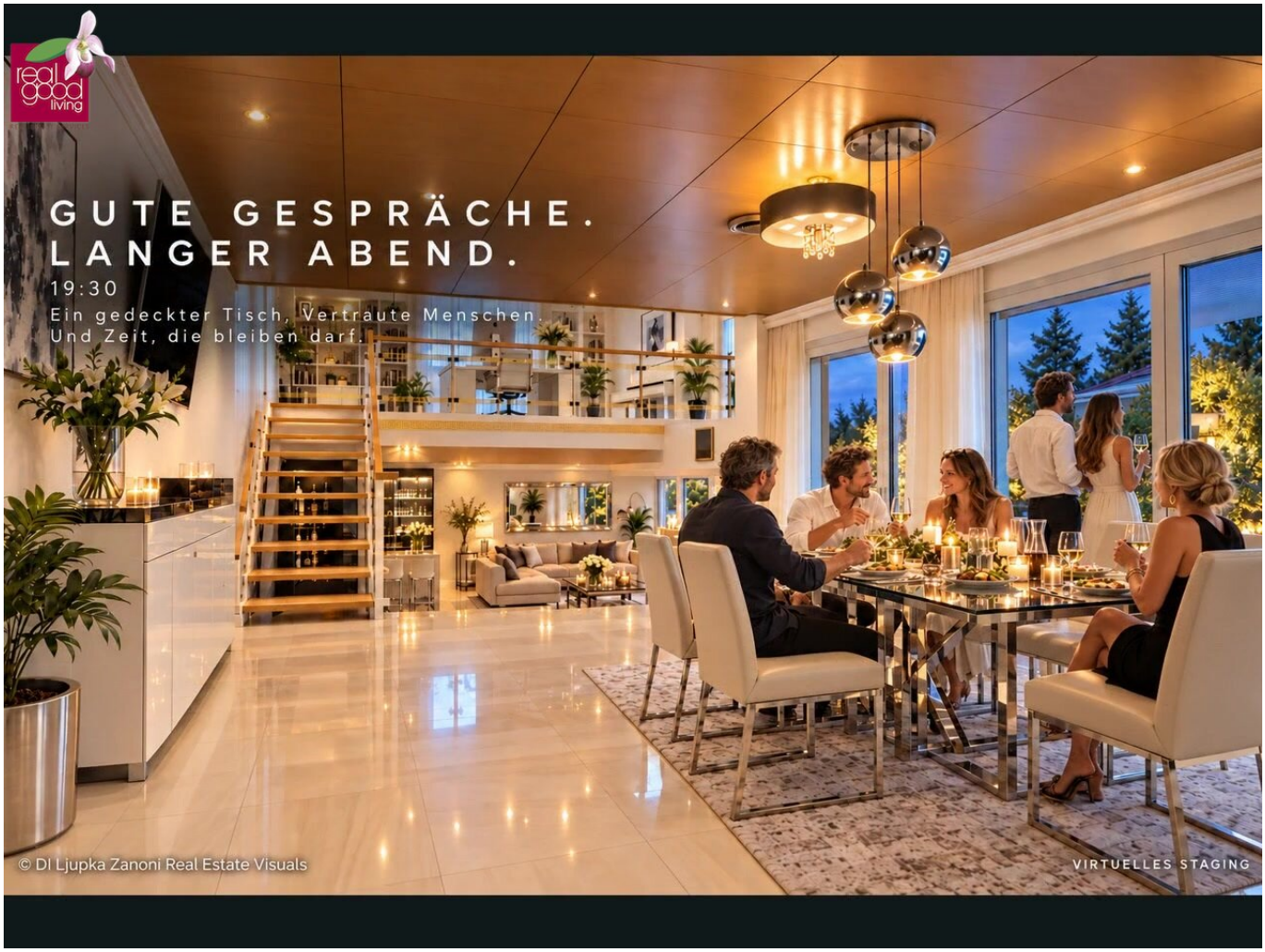
Ihr Ansprechpartner




real good living
FREIRAUM
FÜR IDEEN.
09:00
Der Garten im Blick.
Die Gedanken frei.
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUELLES STAGING


real good living
PAUSE
IM GRÜNEN.
12:30
Frische Luft. Leichter Genuss.
Neue Energie für den Tag.
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUELLES STAGING


real good living
KLEINE GESCHICHTEN.
GROSSES GLÜCK.
15:30
Zusammen lesen. Zusammen lachen.
Die schönste Zeit gehört uns.
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUELLES STAGING





REAL GOOD LIVING

HAUS 1 | FELIXDORF

Erdgeschoss: **ca. 171,12 m²**
Souterrain: **ca. 110,00 m²**
Garage im Haus: **ca. 27,40 m²**
Terrassen: **ca. 53,64 m²**

Fußbodenheizung in allen Geschossen

Gewichtete Gesamtfläche: ca. 253,23 m²

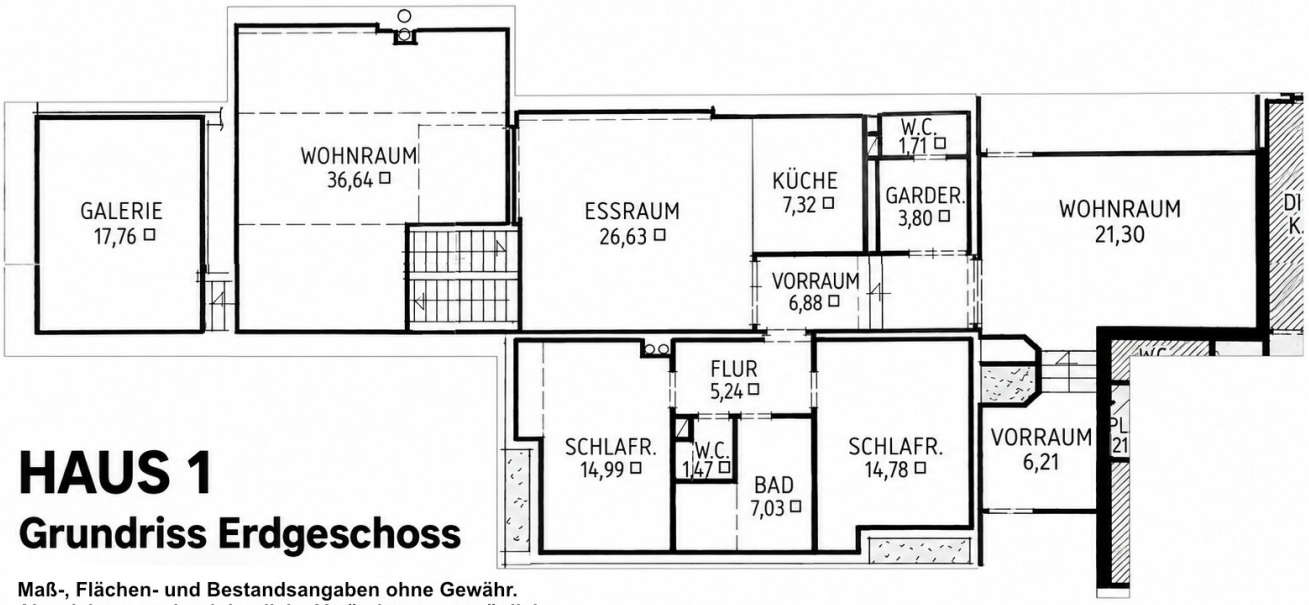
KAUFPREIS € 689.000,–

ca. € 2.721,–/m² gewichtete Fläche

Besichtigung persönlich vereinbaren

+43 664 103 6005
DI Architektur Ljupka Zanoni
Immobilienberaterin · www.realgoodliving.at

Flächen ca. · Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.



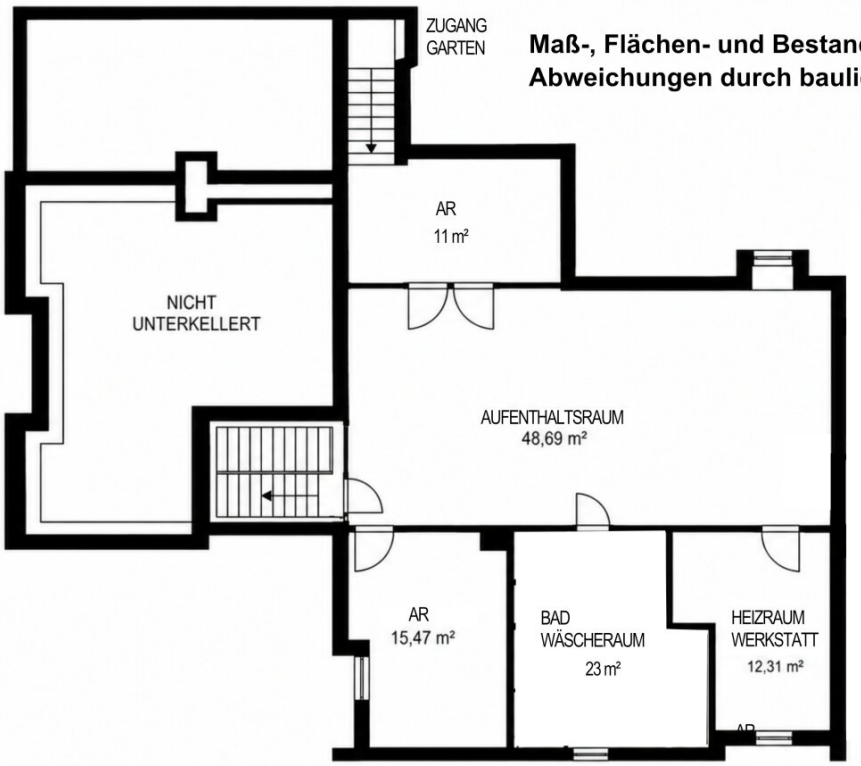
HAUS 1

Grundriss Erdgeschoss

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.

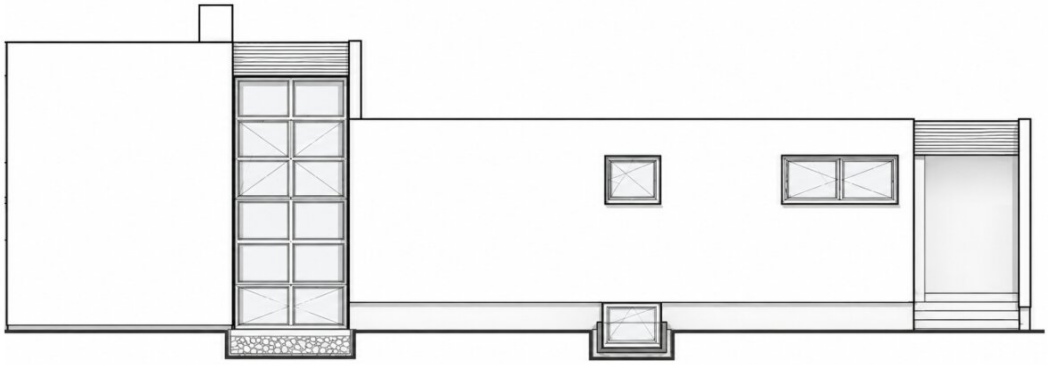
HAUS 1 - SOUTERRAIN

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.



HAUS 1 - STRASSENANSICHT

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.



Objektbeschreibung

So könnte sich Ihr Tag hier anfühlen.

Vom ersten Kaffee bis zum entspannten Tagesausklang – entdecken Sie ein Zuhause, das Ihren Alltag besonders macht.

Neugierig auf mehr? Nach Bestätigung der Provisionsvereinbarung können Sie das vollständige Exposé mit allen Eckdaten, Originalaufnahmen und virtuellen Einrichtungsvorschlägen herunterladen.

Die gezeigten Wohnszenen sind digital inszeniert.

RAUM AUF NEUEN EBENEN

Haus 1 – Osthaus | Felixdorf bei Wiener Neustadt

Lichtdurchflutetes Split-Level-Wohnen. Wohnzimmer mit Kamin und Bar. Eigener Garten.

RealGoodLiving Dual Residences – Ready to Live Edition

Kaufpreis: € 689.000,–

In ruhiger Wohnlage, nur ca. 5 km von Wiener Neustadt Nord entfernt, präsentiert **Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni** ein außergewöhnlich großzügiges, umfassend modernisiertes **Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise**. Seine besondere Qualität liegt in der individuellen Architektur, den großzügigen Glasflächen und ausgesuchten Materialien.

DIE ECKDATEN

- **Grundstück laut Grundbuch:** 700 m²
- **Davon Baufläche:** 151 m² | **Gartenfläche:** 549 m²
- **Erdgeschoss einschließlich Split-Level-Bereichen:** ca. 171,12 m²
- **Souterrain:** ca. 110 m², Fussbodenheizung, sehr grosse Fenster mit direktem Gartenzugang
- **Terrassenbereiche:** ca. 53,64 m²

- **Schlafzimmerin EG :** zwei
- **Bäder:** eines im Schlafflügel, eines im Souterrain
- **Toiletten:** WC im Hauptbad sowie zwei separate WCs
- **Parken:** integrierte Garage mit direktem Hauszugang und ein Außenstellplatz
- **Heizung:** Gasheizung mit Fußbodenheizung EG und UG

Bebauung und Erweiterungspotenzial

Die derzeit bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch ca. **151 m²**. Eine maximal bebaubare Fläche von voraussichtlich ca. **245 m²** lässt mögliches Erweiterungspotenzial erkennen. Die tatsächliche Bebaubarkeit ist mit der zuständigen Baubehörde zu klären und steht unter dem Vorbehalt der geltenden Bebauungsbestimmungen sowie der erforderlichen Bewilligungen.

DREI EBENEN. LICHT AUF JEDER HÖHE.

Das Herzstück des Hauses ist die außergewöhnlich weitläufige **Split-Level-Wohnlandschaft mit großen Glasfronten auf allen drei Ebenen**.

Die Hauptebene – Kochen und Essen

Die offene Küche und der ausgesprochen großzügige Essbereich bilden den geselligen Mittelpunkt – mit direktem Ausgang auf die Terrasse.

Ein Halbgeschoss tiefer – Wohnzimmer mit Kamin und Bar

Ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, Fernsehbereich und Bar lädt zum Entspannen ein. Auch von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den Aufenthaltsraum im Souterrain.

Ein Halbgeschoss höher – großzügiges Homeoffice

Der galerieartig angelegte Arbeitsbereich bietet viel Platz für Büro, Bücher und individuelle Einrichtungsideen.

Kurze Treppenläufe verbinden die Ebenen und schaffen reizvolle Blickachsen durch die Räume und ins Grüne.

EIN SEPARATES WOHNZIMMER BEIM EINGANG

Direkt beim Hauseingang befindet sich ein **separates Wohnzimmer**, das sich auch als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsraum nutzen lässt. Ein Gäste-WC liegt unmittelbar daneben.

DER PRIVATE SCHLAFFLÜGEL

Über einen eigenen Gang erschlossen, umfasst dieser Bereich **zwei Schlafzimmer**, ein komplettes Badezimmer und eine separate Toilette.

Eines der Schlafzimmer wird derzeit als großzügige Garderobe genutzt und eignet sich ebenso als Kinder- oder weiteres Schlafzimmer. Das Badezimmer verfügt über **Badewanne, zwei Waschbecken, Dusche mit Glasabtrennung und WC**.

SOUTERRAIN MIT DIREKTEM GARTENZUGANG

Große Fenster bringen Licht und Luft in das geräumige Souterrain, das auch **direkt vom Garten zugänglich** ist.

Fussbodenheizung, ein großzügiger Aufenthaltsraum, weitere vielseitig nutzbare Räume, eine Werkstatt, Stauraum sowie ein zusätzliches Bad mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das Raumangebot.

MATERIALIEN MIT CHARAKTER

Hochwertige Granit-, Marmor- und Fliesenoberflächen treffen auf ausgewählte Holzelemente und markante, modern gestaltete Holzdecken. Zusammen mit der Fußbodenheizung entsteht eine hochwertige, wohnliche Atmosphäre.

VORGARTEN, TERRASSEN & PRIVATER HAUPTGARTEN

Ein gepflegter Vorgarten empfängt Bewohner und Gäste. Hinter dem Haus liegt der eingefriedete Hauptgarten mit gewachsenem Grün und Platz zum Entspannen, Gärtnern und Zusammensein. Mehrere Terrassen bieten unterschiedliche Sitzplätze im Freien, Orientierung : SO,S, SW.

UMFASSEND MODERNISIERT

- **2011–2015:** umfassende Renovierung der Innenbereiche, Erneuerung von Oberflächen und Anpassung von Installationen

- **2019:** Austausch der Fenster gegen dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster sowie Erneuerung des außenliegenden Sonnenschutzes und der Rollläden

- **2020:** Erneuerung des Flachdachaufbaus sowie Instandsetzung, Reinigung und Neuanstrich der Fassade

OPTIONAL: DAS WESTHAUS DAZU ERWERBEN

Das angrenzende, eigenständig nutzbare **Haus 2 – Westhaus** steht ebenfalls zum Verkauf – eine interessante Ergänzung für zwei Haushalte, mehrere Generationen oder Eigennutzung mit Vermietung.

Die Eckdaten des Westhauses:

- **Grundstück laut Grundbuch:** 723 m², Eckgrundstück
- **Erdgeschoss:** ca. 146,64 m²
- **Souterrain:** ca. 129,6 m²
- **Terrassenbereiche:** ca. 29,70 m²
- **Garage:** ein Platz
- **Besonderheit:** zusätzlicher, räumlich gegliederter Bereich mit Wohnraum, Schlafraum und großzügigem Badezimmer
- **Schutzraum**

Kaufpreis Westhaus: € 649000,–

Gemeinsamer Paketpreis beider Häuser: € 1.299.000,–

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Als Käufer profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch **Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni**. Gemeinsam betrachten wir Möblierung, Raumwirkung, Materialien und individuelle Anpassungsmöglichkeiten für Ihr neues Zuhause.

BESICHTIGUNG & PERSÖNLICHE PRÄSENTATION

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich. Die genaue Objektadresse erhalten Sie nach Annahme der Provisionsvereinbarung und Bestätigung Ihres

Besichtigungstermins.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Eßlinggasse 7/5, 1010 Wien

+43 664 103 6005

l.zanoni@realgoodliving.at

www.realgoodliving.at

HINWEISE

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung und wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorgelegt.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer, des Grundbuchs und sonstiger Dritter. Flächenangaben sind, sofern nicht anders bezeichnet, Circa-Angaben. Die angeführte Baufläche laut Grundbuch ist keine Aussage über eine zusätzlich zulässige Bebauung. Die Souterrainfläche ist gesondert ausgewiesen; die zulässige Nutzung der Räume richtet sich nach ihrer baurechtlichen Widmung. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die Fotografien zeigen den Zustand zum Aufnahmezeitpunkt. Bewegliches Mobiliar ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung Bestandteil des Verkaufs. Einzelne Bilder wurden digital optimiert oder mittels Virtual Staging beziehungsweise KI-Bildbearbeitung gestaltet; maßgeblich ist der tatsächliche Bestand.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap