Großzügiges ökologisches Einfamilienhaus in Wiener Neustadt mit Pool, Balkon und viel Ausbaupotential!



Objektnummer: 1588/90

Eine Immobilie von Putz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,00 m²
Nutzfläche:	248,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Schevcig















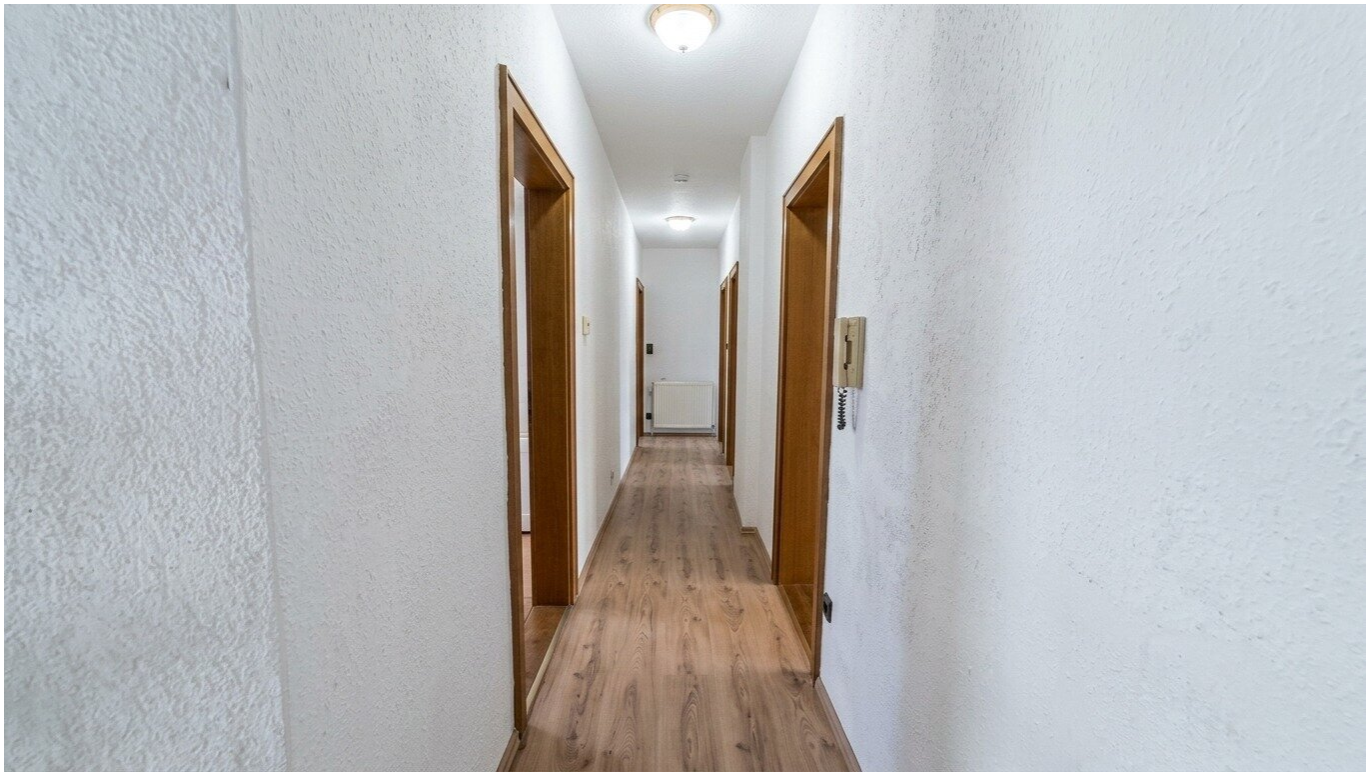


































Erdgeschoss



Die Planung dient der Veranschaulichung. Maße und Flächenangaben sind ca.-Werte und können abweichen.
Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

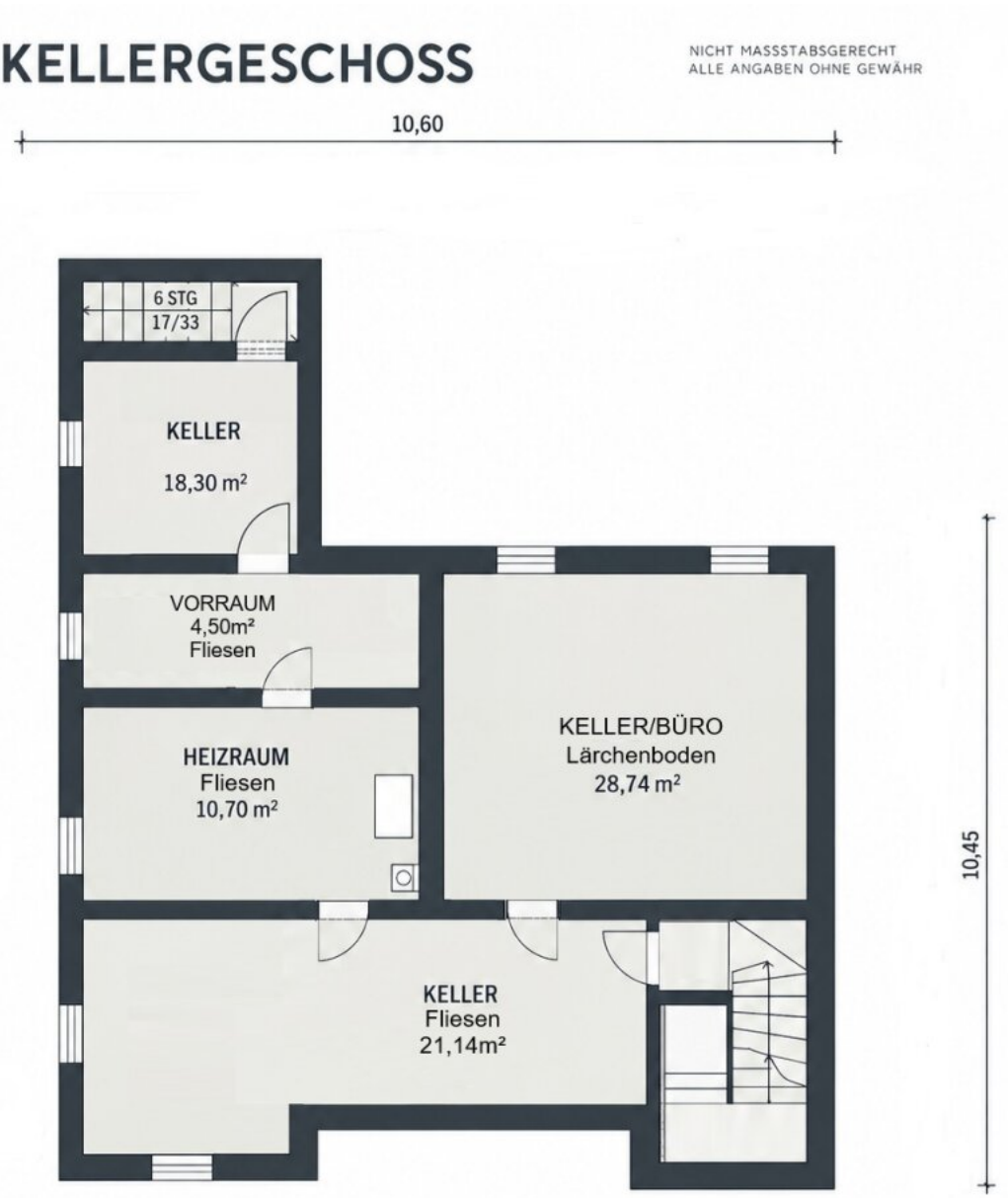
OBERGESCHOSS
GRUNDRISS



Alle Maße sind ca.-Angaben. Änderungen vorbehalten. Dieser Grundriss dient der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu.

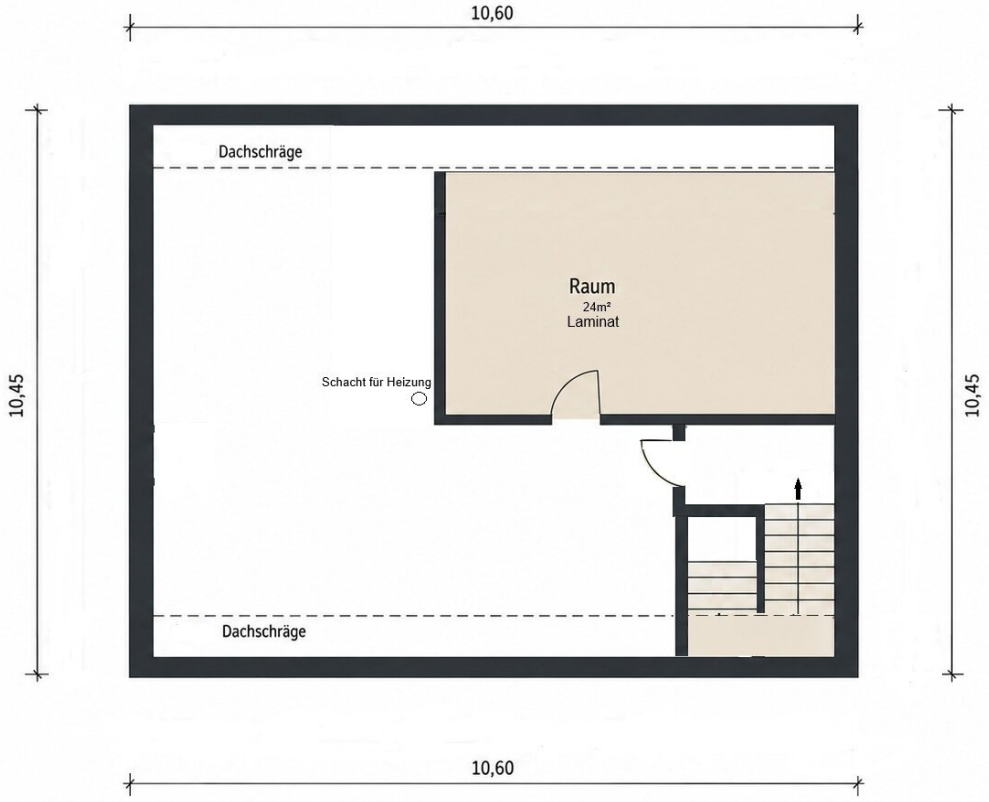
KELLERGESCHOSS

NICHT MASSSTABSGERECHT
ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHR



DACHGESCHOSS

GRUNDRISS



Alle Maße sind ca.-Angaben. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

In **guter Wohnlage am beliebten Flugfeld** befindet sich dieses außergewöhnlich solide errichtete Einfamilienhaus auf **608 m² Eigengrund**. Hochwertige, ökologische Materialien, großzügige Raumreserven und ein geschützter Garten verbinden **Wohnqualität, Privatsphäre und außergewöhnliche Bausubstanz**.

Eckdaten

• Grundstück 608 m²

• ca. 141 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss

• ca. 86 m² Vollkeller, davon rund 50 m² beheizt und wohnmäßig ausgebaut

• ca. 72 m² Dachboden-Grundfläche, davon rund 25 m² ausgebaut

• ca. 50 m² geschlossenes Nebengebäude

• 42 m² Terrasse, davon ca. 30 m² überdacht

• 8,5 m² Balkon

• Pool mit ca. 5,4 m Durchmesser

• eigener Hausbrunnen

• 2 zusätzliche Gartenhütten

• Glasfaseranschluss

• Energieausweis aus 2023 vorhanden

Hochwertige und einzigartige langlebige Bauqualität schafft nicht nur außergewöhnliches Wohngefühl sondern spart auch Energie.

Bei der Errichtung wurden kompromisslos **massive, ökologische und langlebige Materialien** verwendet.

• 38 cm Porotherm-Ziegelmauerwerk mit Isomörtel, wärmebrückenfrei vermauert

• 6 cm ökologische Korkfassadendämmung mit mineralischem Putz, diffussionsfrei und brandsicher

• 30–35 mm starke mineralische Innenputze sorgen für ein angenehmes Raumklima

• massive Deckenkonstruktionen mit Beton, Lecabeton und Trittschalldämmung, ergibt premium Schallschutz

• Keller außen mit 10 cm XPS gedämmt

• ausgeschäumte Aluminium-Rollläden

• Eichenholztüren und Stöcke und generell hochwertige Holzarbeiten

• Kaltdach mit langlebigen Kupferdachrinnen

• Fenster und Balkontüren aus unverwüstlichem Mahagoniholz, hochwertige Ausführung der Isolierung

Auch im Innenbereich setzt sich der Qualitätsanspruch fort: massive Eichenholzküche, Eichenholzpaneele im Wohnzimmer, Kieferholzdecke im Essbereich, Klinker-Sichtmauer mit Rundbogen und gemütlicher Holzofen.

Großzügige Raumaufteilung

Erdgeschoss | ca. 68 m²

Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 30 m² und Holzofen für gemütliche Stunden, offener Essbereich, Küche, Speis, Garderobe und WC. Direkter Zugang zur 42 m² großen Terrasse und in den Garten.

Obergeschoss | ca. 76 m²

Elternschlafzimmer mit ca. 30 m², zwei weitere Zimmer, großzügiges Familienbad und Zugang zum 8,5 m² Balkon.

Dachgeschoss | ca. 72 m² Grundfläche

Davon sind bereits rund 25 m² ausgebaut. Ein besonderer Vorteil: Heizung, Warm-/Kaltwasser, Kanal, Strom, Telefon und TV wurden bereits bis ins Dachgeschoss geführt – ideale

Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau.

Vollkeller | ca. 86 m²

Rund 50 m² sind beheizt und wohnmäßig ausgebaut – ideal für Homeoffice, Hobby, Gäste, Fitness oder Kellerstüberl. Zusätzlich stehen Technikraum und ein kühler Gemüsekeller zur Verfügung.

Garten, Pool & Nebengebäude

Der großzügige, geschützte Garten bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

• eingebauter Stahlwandpool, ca. 5,4 m Durchmesser

• eigener Hausbrunnen für unabhängige und kostengünstige Garten- und Poolbewässerung

• großzügige, teilweise überdachte Terrasse

• ca. 50 m² geschlossenes Nebengebäude – ideal als Abstellplatz für PKWs oder als Werkstatt, Atelier oder Lager

• zwei zusätzliche Gartenhütten

Moderne Haustechnik

• Gas-Brennwertgerät, vor rund 10 Jahren erneuert

• Luft-Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung

• Heizkörper mit Thermostatventilen

• laufender Servicevertrag für Heizung und Wärmepumpe

• gemauerter Doppelschlauchkamin

• zusätzlicher ungenutzter Schiedel-Kamin

Hauptbahnhof und Innenstadt sind rasch erreichbar. Kindergärten, Schulen, FH, Universitätsklinikum, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in guter Reichweite.

Eine Immobilie mit außergewöhnlichen Platzreserven

608 m² Eigengrund | 141 m² Wohnfläche | ca. 50 m² beheizter Wohnkeller | Dachausbaureserve | ca. 50 m² Nebengebäude | Pool | Brunnen | große Terrasse

Ein hochwertiges Massivhaus für Käufer, die **solide Bausubstanz, großzügiges Wohnen, Privatsphäre und langfristige Nutzungsmöglichkeiten** zu schätzen wissen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.000m
Universität <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap