

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

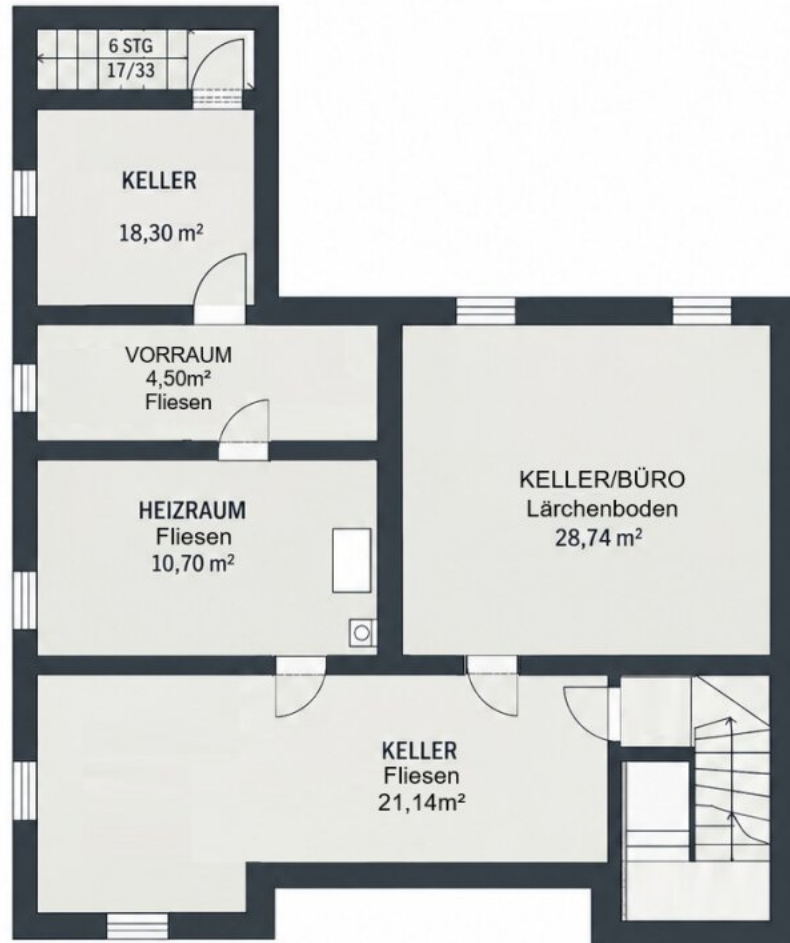


Alle Maße sind ca.-Angaben. Änderungen vorbehalten. Dieser Grundriss dient der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu.

KELLERGECHOSS

NICHT MASSSTABGERECHT
ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHR

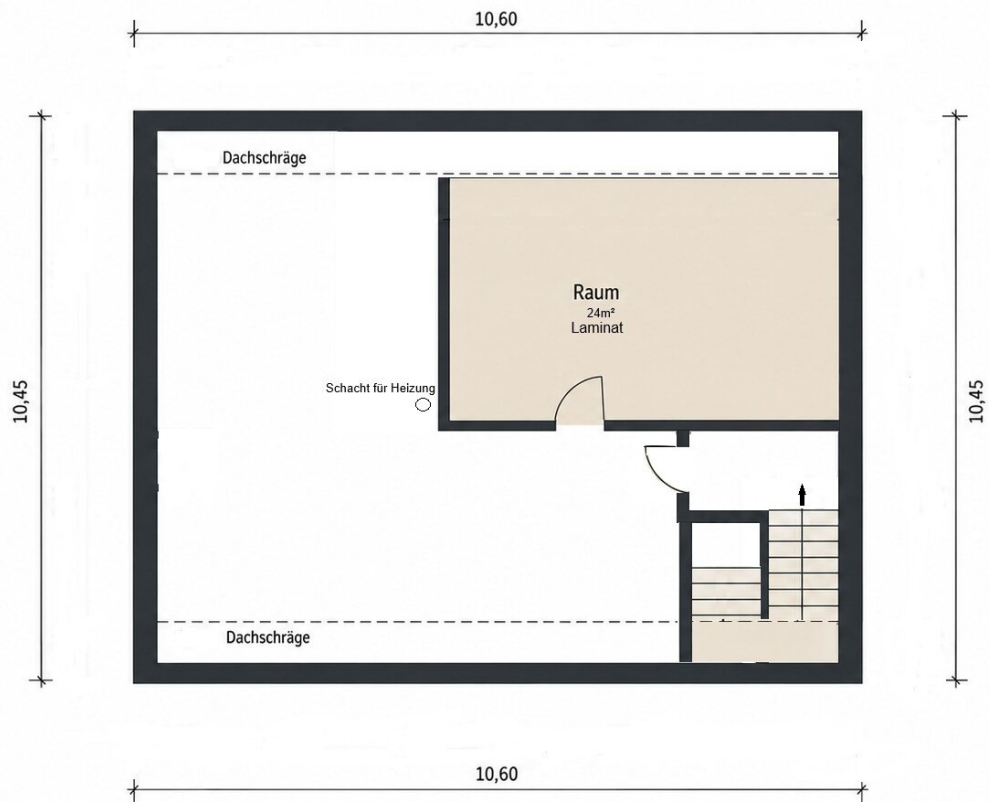
10,60



10,45

DACHGESCHOSS

GRUNDRISS



Alle Maße sind ca.-Angaben. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

In **absolut ruhiger 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 Poro-therm-Ziegelmauerwerk mit Isomörtel, wärmebrückenfrei vermauert
- 6 cm ökologische Korkfassadendämmung mit mineralischem Putz, diffusionsfrei 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
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

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