Ein traumhaftes Zuhause, viele Möglichkeiten – charmantes Familienhaus mit Salzwasserpool und zwei Wohneinheiten +



Objektnummer: 8352

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	237,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	589.900,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Grabner

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

T +43 664 113 20 04






























MRS.
always
RIGHT





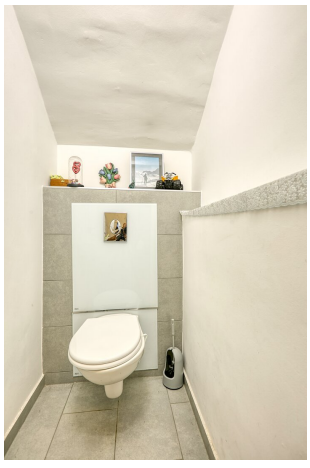















elko-flex
WAGNER
Vaillant



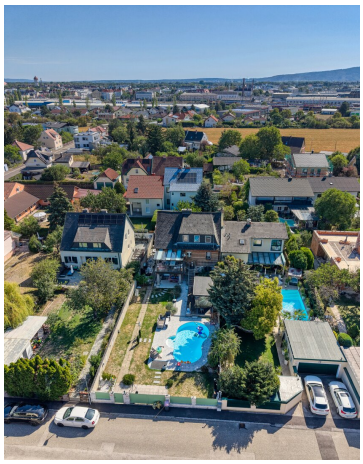




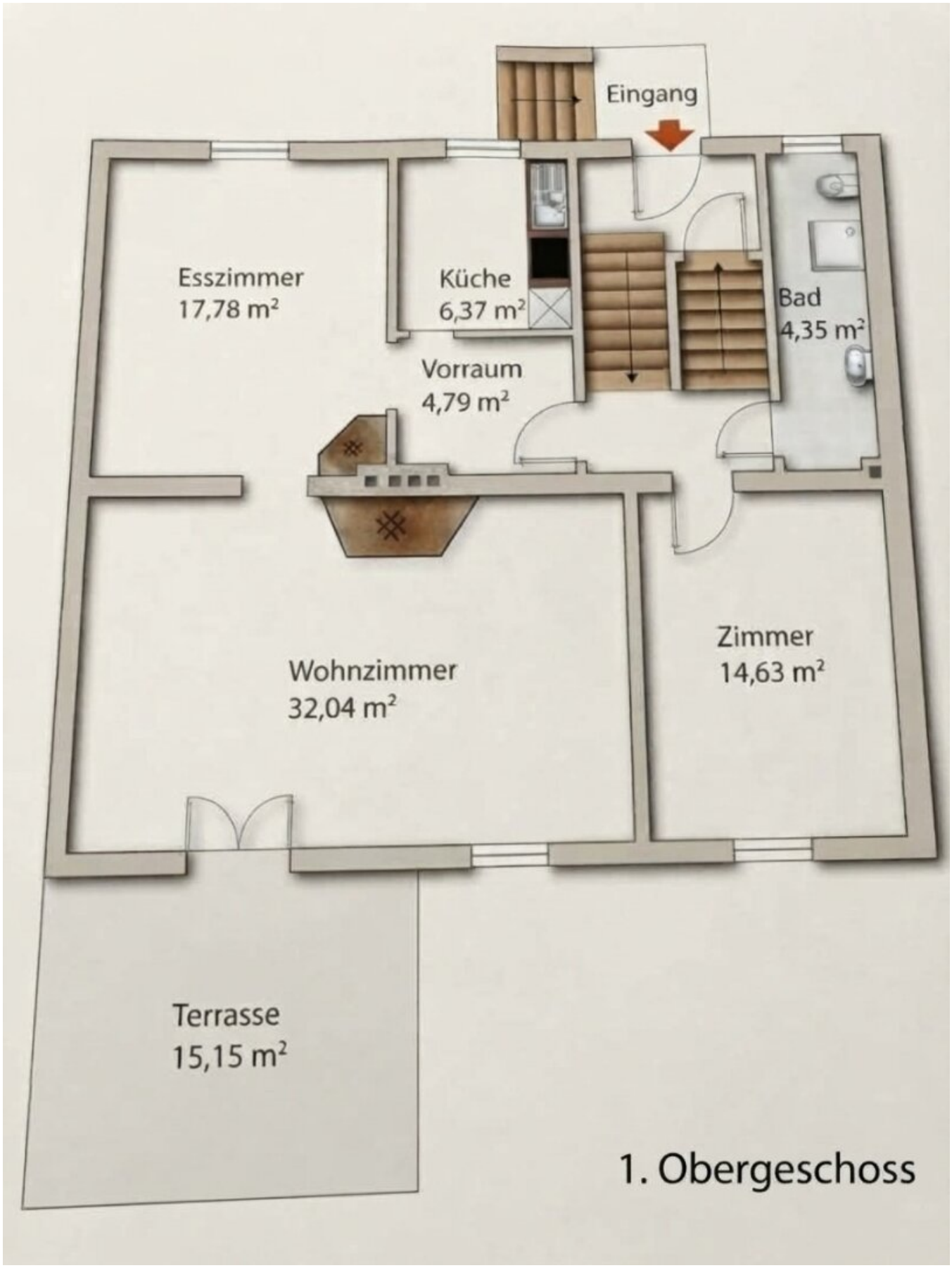


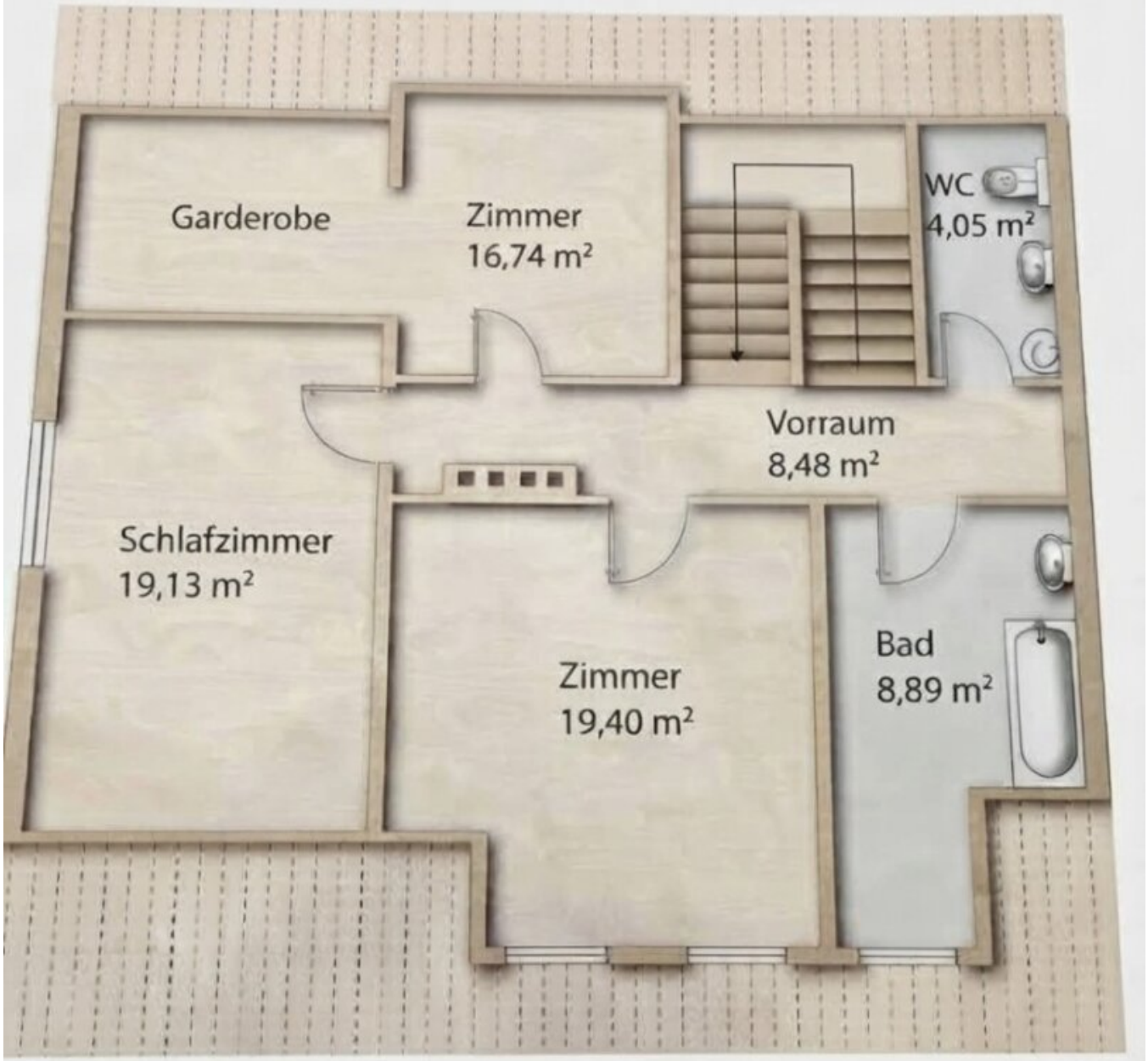









Eingang
Esszimmer
17,78 m²
Küche
6,37 m²
Vorraum
4,79 m²
Bad
4,35 m²
Wohnzimmer
32,04 m²
Zimmer
14,63 m²
Terrasse
15,15 m²
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Objektbeschreibung

Ein großzügiges Zuhause für die ganze Familie, gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen oder zwei getrennte Wohnbereiche: Dieses vielseitige Haus in **ruhiger, zentraler Lage von Wiener Neustadt** bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Ein wunderschöner Garten, ein hochwertiger Swimmingpool und eine großzügige Terrasse machen die Liegenschaft zu einem besonderen Rückzugsort.

Das Herzstück des Wohnkonzepts sind **zwei miteinander verbundene Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang**, die bei Bedarf vollständig voneinander abgetrennt werden können. So lässt sich das Haus sowohl gemeinsam als auch mit getrennten Lebensbereichen nutzen – ideal für alle, die Nähe und Privatsphäre miteinander verbinden möchten.

Garten & Außenbereich – Urlaubsgefühl zu Hause

Bereits der Weg durch das schöne Grundstück vermittelt ein Gefühl des Ankommens. Besonderes Highlight ist der **hochwertige Swimmingpool mit Salzwasseranlage und Wärmepumpe zur Beheizung**. Ob erfrischende Schwimmrunden oder entspannte Stunden im Garten: Hier wird der Außenbereich zum erweiterten Wohnraum.

Zum Angebot gehören außerdem:

- Eine wunderschöne, großzügige Terrasse
- Ein praktisches Gartenhäuschen
- Ein Kfz-Abstellplatz auf dem Grundstück

Wohneinheit 1 mit ca. 80m² Wohnfläche – kompakt und ebenerdig zugänglich

Die erste Einheit verfügt über einen eigenen, ebenerdigen Eingang und eine übersichtliche Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit integrierter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Ein einladender Wohnbereich für ein Paar, Familienangehörige oder Gäste, die ihren eigenen Rückzugsort schätzen.

Wohneinheit 2 mit ca. 160m² Woihnfläche – großzügiges Wohnen mit besonderem Charme

Über einen separaten Eingang gelangen Sie in die zweite Wohneinheit. Ein **offener Kamin im Wohnzimmer** und ein weiterer **Kamin im Esszimmer** schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die großzügige Terrasse ergänzt das Raumangebot um einen herrlichen Platz für gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Stunden im Freien.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Esszimmer mit weiterem Kamin
- Separat begehbare Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Großzügige Terrasse

Im darüberliegenden Wohngeschoss befinden sich **drei weitere Schlafzimmer** sowie ein zusätzliches, zur Fertigstellung vorbereitetes Badezimmer. Sämtliche Anschlüsse sind bereits vorhanden; die Endinstallation und Gestaltung können Sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen umsetzen.

Ausstattung & laufende Kosten

- Gastherme als Hauptheizung für das gesamte Gebäude
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Wandradiatoren im übrigen Haus
- Zwei eigene Eingänge und flexibel trennbare Wohneinheiten
- Beheizbarer Salzwasserpool mit Wärmepumpe

Die monatlichen Kosten betragen laut Angaben derzeit ungefähr:

- **Gemeindeabgaben, Kanal und weitere Betriebskosten: € 115,–**
- **Strom und Gas: € 400,–**
- **Summe der genannten Positionen: ca. € 515,– pro Monat**

Die tatsächlichen Energiekosten richten sich nach Verbrauch und Nutzung.

Lage – ruhig wohnen, das Stadtleben genießen

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Wiener Neustadt. Hier verbinden sich ein privater Rückzugsort im eigenen Garten und die Vorzüge einer lebendigen Stadt.

Die Innenstadt rund um den Hauptplatz und die Fußgängerzonen bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie und Dienstleistungen. Der Hauptbahnhof als wichtiger Bahnknotenpunkt ergänzt die Infrastruktur Wiener Neustadts um zahlreiche regionale und überregionale Verbindungen.

Entdecken Sie ein Zuhause, das sich Ihrem Leben anpasst – mit Platz für Gemeinsamkeit, Raum für Privatsphäre und einem eigenen Stück Urlaub im Garten. Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe bei **Fragen** sowie zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Philipp Grabner

Mail: office@grabner-immobilien.at

Tel: +43 664 11 32 004

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap