Ein Haus, das mit Ihnen wächst – solide Substanz und viel Platz für die Familie



Objektnummer: 8230/275

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	206,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	76,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	497.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH












PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM

Objektbeschreibung

Manche Häuser überzeugen auf den ersten Blick durch ihre Substanz, ihre durchdachte Raumaufteilung und die liebevolle Pflege, die man ihnen über die Jahre hat zukommen lassen. Genau ein solches Haus dürfen wir Ihnen heute präsentieren: ein solides, gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979, das schon damals mit einem für seine Zeit außergewöhnlich hohen Baustandard überzeugte und das bis heute spürbar ist.

Sommerkomfort auf höchstem Niveau

Gerade in Zeiten immer heißerer Sommer zeigt dieses Haus seine besondere Stärke: Eine Klimaanlage im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss sorgt selbst an Rekordtagen für angenehm kühle Raumtemperaturen. Ergänzt wird dieser Komfort durch Außenjalousien an sämtlichen Fenstern und Schiebetüren, die eine vollständige Verdunkelung ermöglichen und teilweise bequem elektrisch bedienbar sind. So bleibt die Hitze draußen, wo sie hingehört, und Sie genießen erholsamen Schlaf und angenehme Kühle im Inneren. Auch der Außenbereich wurde konsequent mitgedacht: Über die gesamte Breite der Terrasse im Erdgeschoss spannt sich eine Markise in wetterfestem Gehäuse, der perfekte Schattenspender für lange Sommertage im Freien, jederzeit einsatzbereit und geschützt vor Witterungseinflüssen.

Lage – zentral, gut angebunden und dennoch ruhig

Das Haus liegt in einer etablierten Wohngegend von Wiener Neustadt, unweit des Fischapark-Einkaufszentrums, das mit einem breiten Angebot an Geschäften, Supermärkten, Gastronomie und Dienstleistern die tägliche Versorgung mühelos abdeckt. Ob Supermarkt, Modehäuser, Drogerie oder ein rascher Snack zwischendurch, hier ist für alles gesorgt, und das in nur wenigen Minuten Gehdistanz. Wiener Neustadt selbst ist bekannt für seine ausgezeichnete Infrastruktur: Schulen aller Stufen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot befinden sich direkt in der Stadt. Wer beruflich oder privat nach Wien möchte, profitiert von der optimalen Verkehrsanbindung, über die Südautobahn A2 sowie die Schnellstraße S6 ist die Bundeshauptstadt in etwa 45 Minuten erreichbar, mit der Bahn sogar noch komfortabler und stressfrei. Auch Richtung Semmering, Neunkirchen oder ins Burgenland ist man über die umliegenden Verkehrsachsen rasch unterwegs. Wer es gerne grün mag, findet in unmittelbarer Umgebung zudem zahlreiche Naherholungsgebiete, Rad- und Spazierwege – die perfekte Kombination aus urbaner Anbindung und ruhigem Wohnen im Grünen.

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m² sowie einen Keller mit ca. 76,5 m². Das Haus ist damit zur Gänze unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Platz für Technik- und Hobbyräume. Das Grundstück misst 560 m² und ist nach Westen

ausgerichtet, was für lange, sonnige Nachmittage und stimmungsvolle Abende im Garten sorgt. Bereits 1979 wurde bei der Errichtung auf einen für die damalige Zeit sehr hohen Baustandard geachtet, ein Umstand, der sich bis heute in der soliden Bausubstanz widerspiegelt. Ergänzt wird dies durch eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima in den Wohnbereichen sorgt.

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich

Ein echtes Highlight des Hauses ist der große, helle Wohnbereich, der den Blick unmittelbar in den Garten freigibt und durch seine offene, freundliche Raumwirkung besticht. Nach draußen erweitert sich der Wohnraum durch eine großzügige Terrasse von ca. 21,35 m², überspannt von der bereits erwähnten Markise, der ideale Ort für gemütliche Sommerabende, Gartenpartys oder einfach nur, um die Ruhe des eigenen Grundstücks zu genießen.

Schlafzimmer mit eigenen Freiflächen

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die allesamt über Freiflächen verfügen, ein Luxus, den man nicht oft findet. Zwei der Schlafzimmer blicken in den Garten und teilen sich einen schönen, großzügigen Balkon von zusammen ca. 25 m² – genug Platz für Liegestühle, Pflanzen oder einen kleinen Frühstückstisch am Morgen. Das dritte Schlafzimmer ist Richtung Sonnenaufgang ausgerichtet und verfügt über einen eigenen, privaten Balkon von ca. 5,16 m² – ein perfekter Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee und den ersten Sonnenstrahlen zu beginnen. Ergänzt wird der Schlafbereich im Obergeschoss durch einen geräumigen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Ideal für Familien, die morgens keine Kompromisse eingehen möchten.

Technik & Ausstattung

Die Gastherme wurde bereits 2009 getauscht und sorgt somit weiterhin zuverlässig für Wärme und Warmwasser. Auch optisch präsentiert sich das Haus topgepflegt: Die Fassade wurde erst 2026 neu gestrichen, gleichzeitig wurde auch die Haustüre gegen eine neue getauscht. Das Haus zeigt sich somit von außen wie innen in einem gepflegten, einladenden Zustand. Auf dem Dach befindet sich zudem eine Solaranlage, die zu einer nachhaltigeren und kosteneffizienteren Energieversorgung beiträgt, ein wertvoller Pluspunkt in Zeiten steigender Energiekosten.

Garage, Stellplatz und Gartenhütte

Für Autobesitzer bietet die Liegenschaft eine Garage mit elektrischem Tor sowie einen weiteren Stellplatz direkt davor, der zusätzlich durch einen Carport vor Wind und Wetter geschützt ist. Praktisch: Über die Gartenhütte besteht ein eigener, direkter Zugang sowohl zum Keller als auch zur Garage, ein durchdachtes Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.

Ihr neues Zuhause mit Charakter und Substanz

Dieses Einfamilienhaus vereint solide Bausubstanz, durchdachte Raumaufteilung und einen gepflegten Gesamteindruck mit einer Lage, die urbane Anbindung und ruhiges Wohnen im Grünen ideal miteinander verbindet. Ob für Familien, die viel Platz und eigene Rückzugsorte für jedes Familienmitglied suchen, oder für alle, die ein Haus mit Geschichte und Potenzial schätzen, hier findet sich ein Zuhause, das mitwächst.

Highlights auf einen Blick:

- Klimaanlage in Erdgeschoss und Obergeschoss
- Außenjalousien mit kompletter Verdunkelungsmöglichkeit an allen Fenstern und Schiebetüren, teilweise elektrisch
- Markise in wetterfestem Gehäuse über die gesamte Breite der Terrasse
- Einfamilienhaus, Baujahr 1979, sehr hoher Baustandard für seine Zeit
- Ca. 130 m² Wohnfläche + ca. 76,5 m² Keller (voll unterkellert)
- Grundstück ca. 560 m², West-Ausrichtung
- Fußbodenheizung
- Großer, heller Wohnbereich mit Blick in den Garten
- Terrasse ca. 21,35 m²
- 3 Schlafzimmer, alle mit eigener Freifläche
- Gemeinsamer Balkon (2 Zimmer) ca. 25 m² + eigener Balkon (1 Zimmer) ca. 5,16 m²

- Geräumiger Abstellraum im Obergeschoss
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Gastherme, Tausch 2009
- Fassade neu gestrichen & neue Haustüre (2026)
- Solaranlage am Dach
- Garage mit elektrischem Tor + zusätzlicher Stellplatz mit Carport
- Gartenhütte mit eigenem Zugang zu Keller und Garage
- Sehr gute Anbindung an Wien und Umgebung (A2, S6, Bahn)
- Fischapark und Nahversorger in unmittelbarer Nähe

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer

und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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

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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <2.500m
Universität <4.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap