Charmantes Familienhaus mit Garten – saniert und mit viel Liebe zum Detail!



Objektnummer: 1671/3231

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1943
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	54,03 m²
Heizwärmebedarf:	D 131,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Christine Friedl-Weber, B.A.

REMAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

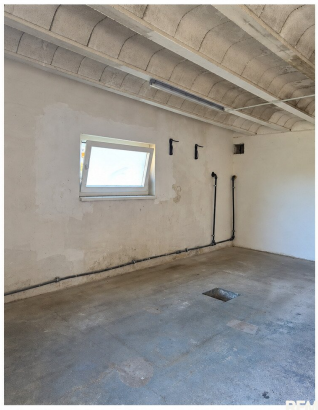
T +43 2622 320 81


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Wiener
Neustadt
RE/MAX






RE/MAX

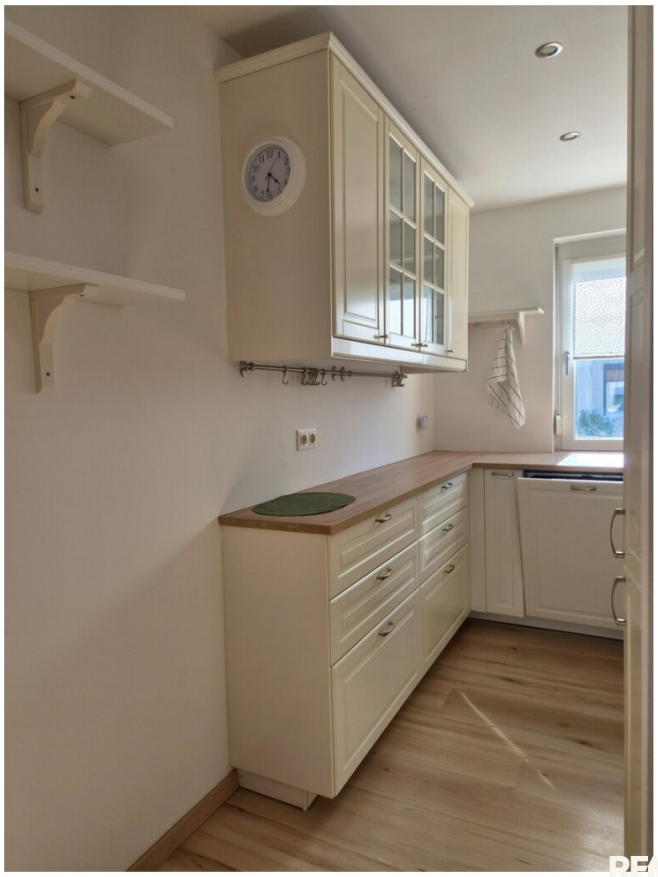








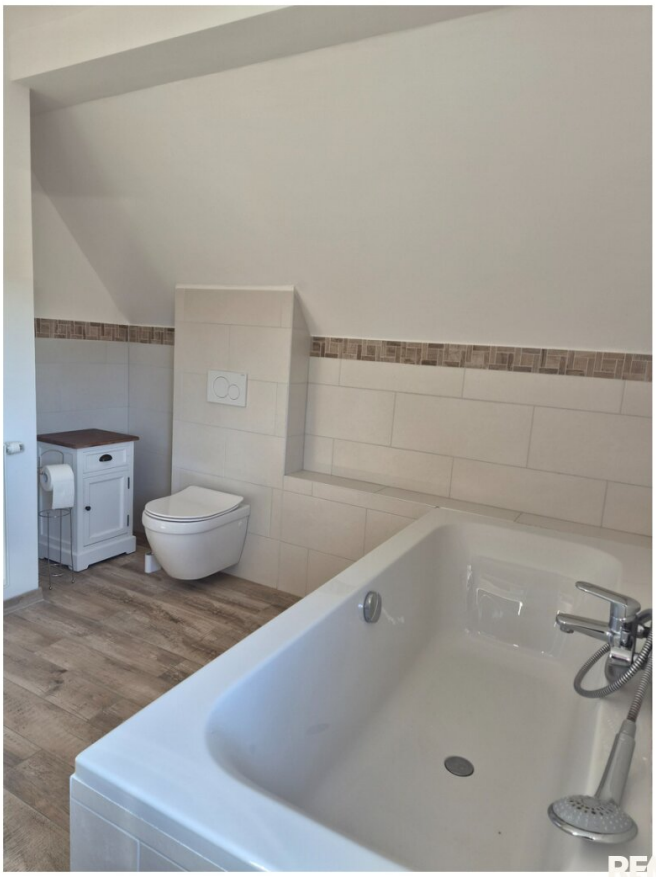

RE/MAX





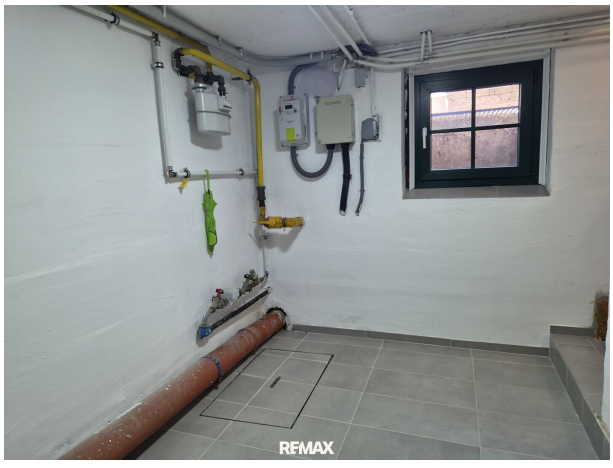






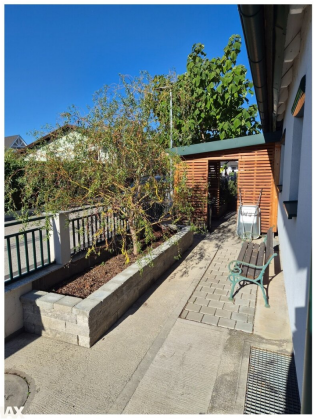


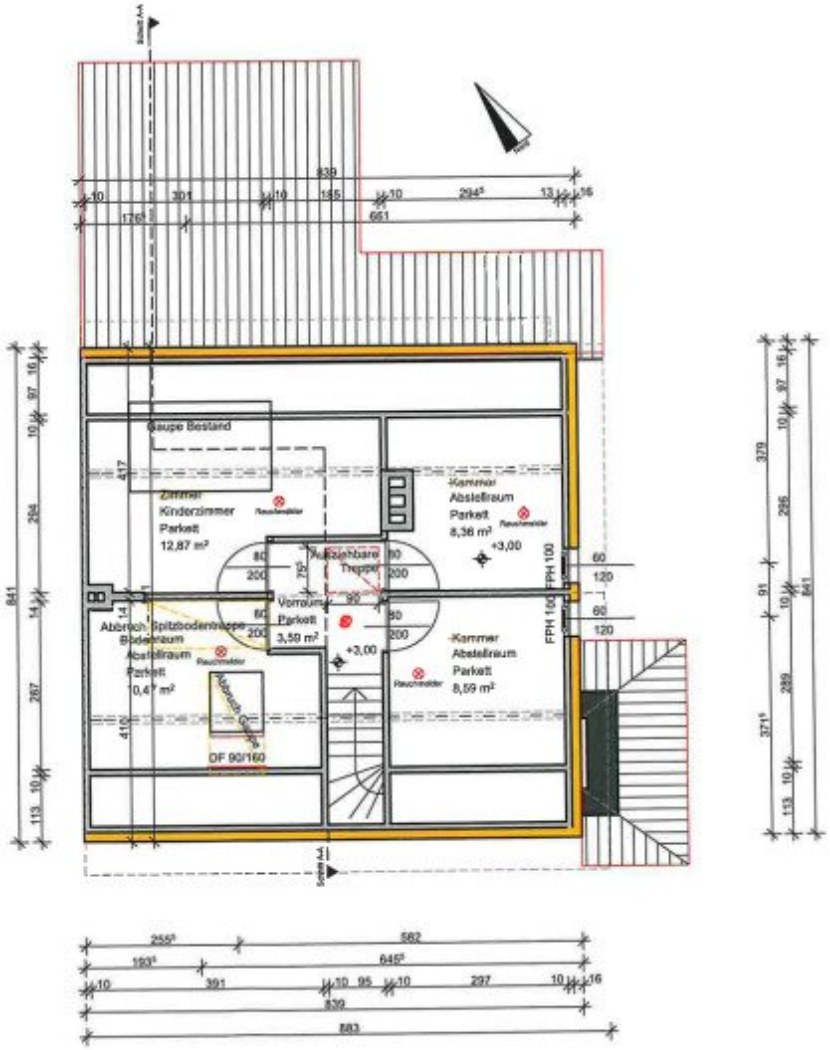





RE/MAX

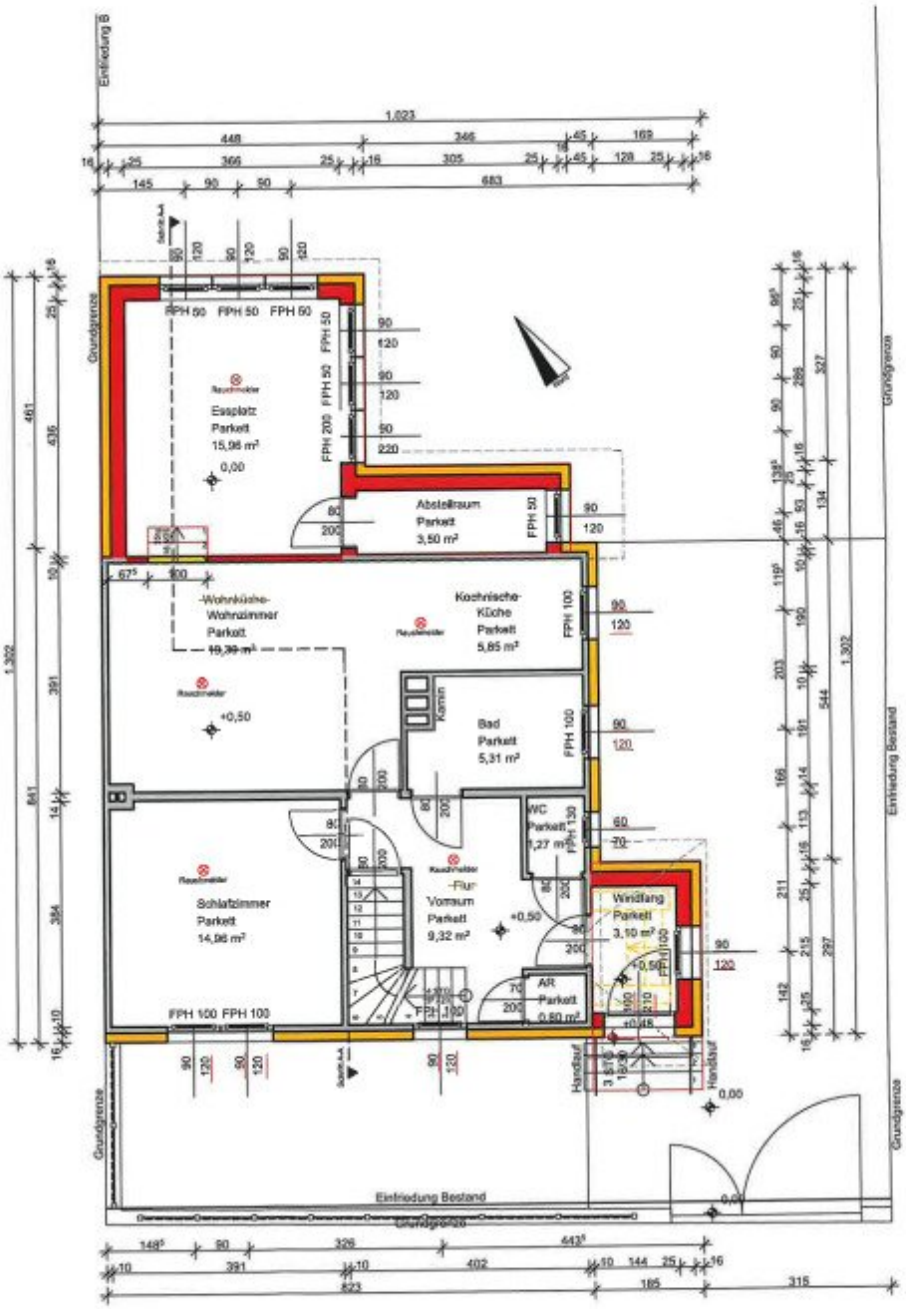






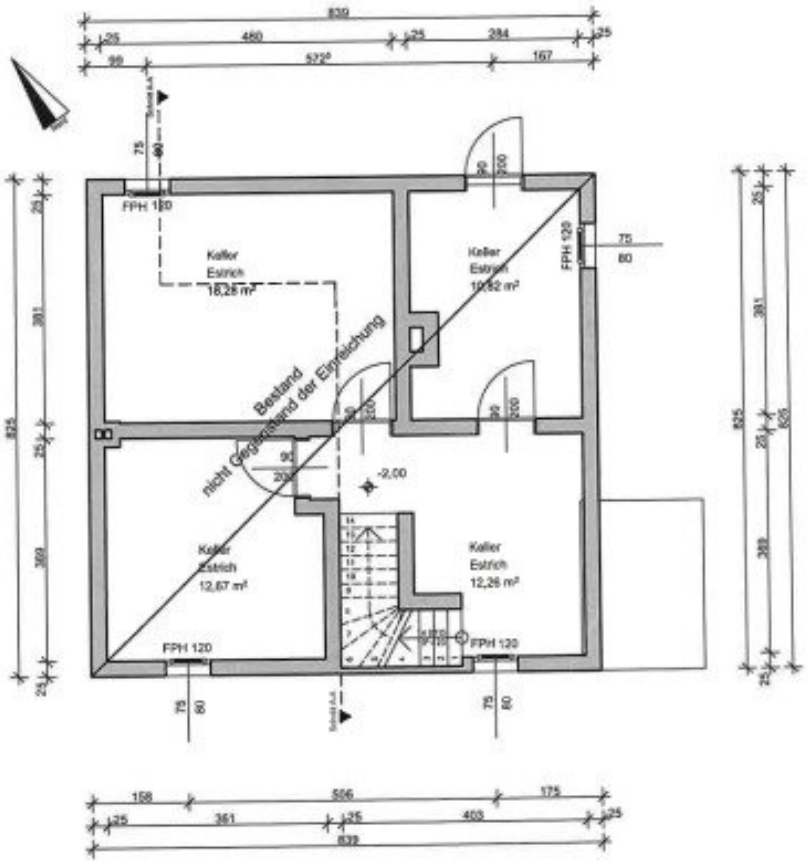
1. Obergeschoss 1:100

RE/MAX



0. Erdgeschoss 1:100

RE/MAX



-1. Kellergeschoss 1:100

RE/MAX

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer **liebevoll gepflegten, charmanten und sanierten Doppelhaushälfte** in 2700 Wiener Neustadt. Dieses attraktive Eigenheim bietet Ihnen auf großzügigen **ca. 123,31 m² Wohnfläche** ausreichend Platz für die ganze Familie und ein komfortables Wohnerlebnis. **2019 saniert**, präsentiert sich die Liegenschaft heute als stimmiges Zuhause mit **durchdachter Raumaufteilung, schönem Garten** und vielen Details, die im Alltag den Unterschied machen.

Die Doppelhaushälfte besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern. Besonders hervorzuheben sind die zwei modernen **Tageslichtbäder**, wovon eines mit einer **Badewanne** und das andere mit einer **Dusche** ausgestattet ist. Zusätzlich steht Ihnen ein separates WCs zur Verfügung.

Die Ausstattung der Immobilie ist hochwertig und zeitgemäß: Fliesen und Laminat sorgen für ein gepflegtes Ambiente, während die effiziente **Gasetagenheizung** für wohlige Wärme in jedem Raum sorgt. Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnbereich zu einem großzügigen Mittelpunkt des Hauses. Wohnen, Essen und Kochen gehen fließend ineinander über und schaffen einen Ort, an dem sich das tägliche Familienleben ganz selbstverständlich abspielen kann.

Auch im Außenbereich setzt sich der gepflegte Eindruck der Liegenschaft fort. Bereits der liebevoll gestaltete Vorgarten sorgt für einen einladenden Empfang. Der gut geschnittene Garten bietet genügend Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen, bleibt dabei aber angenehm überschaubar und pflegeleicht. Die Pergola schafft einen geschützten Platz im Freien und wird in den wärmeren Monaten zur natürlichen Erweiterung des Wohnbereichs. Eine **Garage** direkt am Grundstück bietet zusätzlichen Komfort und **Stauraum**. Für die **Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge** wurde bereits vorgesorgt.

Außenjalousien ergänzen die Ausstattung und ermöglichen eine komfortable Regulierung von Licht, Sonneneinstrahlung und Privatsphäre.

Der rund **54 m² große Keller** schafft darüber hinaus wertvolle zusätzliche Fläche für Stauraum, Vorräte, Hobby oder all jene Dinge, für die man im täglichen Familienleben gerne etwas mehr Platz zur Verfügung hat.

Die Highlights auf einen Blick

- **ca. 123 m² Wohnfläche**

- **ca. 402 m² Grundstück**

- **ca. 54 m² Keller**
- Doppelhaushälfte, Baujahr 1943
- **Sanierung 2019 (u.a. Leitungen, Böden, Bäder, Dacheindeckung usw. ...)**
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- drei Zimmer sowie ein zusätzlicher flexibel nutzbarer Raum
- **zwei Tageslichtbäder**
- Dusche im Erdgeschoss
- Badewanne im Obergeschoss
- separates Gäste-WC
- **Außenjalousien**
- gepflegter Vorgarten
- gut geschnittener Garten
- **Pergola**
- **Garage** am Grundstück
- **Vorrüstung für eine E-Ladestation**

- gepflegter Gesamtzustand mit viel Liebe zum Detail

Aufteilung:

EG

- Eingang
- Vorraum
- Stiegenhaus
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- 1 Zimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Abstellraum

OG

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- 1 Raum
- Badezimmer mit Badewanne und WC

KG

- Vorraum
- 2 Zimmer
- 1 Raum

Ausstattung:

- Gastherme
- Holzofenanschluss
- 3fach-Verglasung
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich

- Garage
- Pergola
- Vollwärmeschutz

Dieses Haus verbindet **modernen Wohnkomfort** mit einer **ausgezeichneten Lage** und bietet Ihnen die perfekte Basis, um Ihren Wohntraum Wirklichkeit werden zu lassen. Der **Kaufpreis von 449.000,00 €** macht dieses Angebot besonders attraktiv für alle, die Wert auf Qualität, Raum und eine gepflegte Ausstattung legen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und genießen Sie das Gefühl, in einem rundum sanierten Zuhause in einer lebenswerten Umgebung zu wohnen.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und starten Sie in Ihr neues Kapitel in Wiener Neustadt!

Kaufpreis: € 449.000,--

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu

wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <2.500m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap