Kleines Haus, großes Wohngefühl! Stilvoll saniertes Reihenhaus | 3 Zimmer | Garten



Highlight Wohn- Ess- Küchenbereich

Objektnummer: 1477

Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischelgasse 13
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1951
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	92,00 m²
Keller:	17,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	150,14 €
Sonstige Kosten:	47,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.



















BÜRO 22

Immobilienvermittlung neu er leben

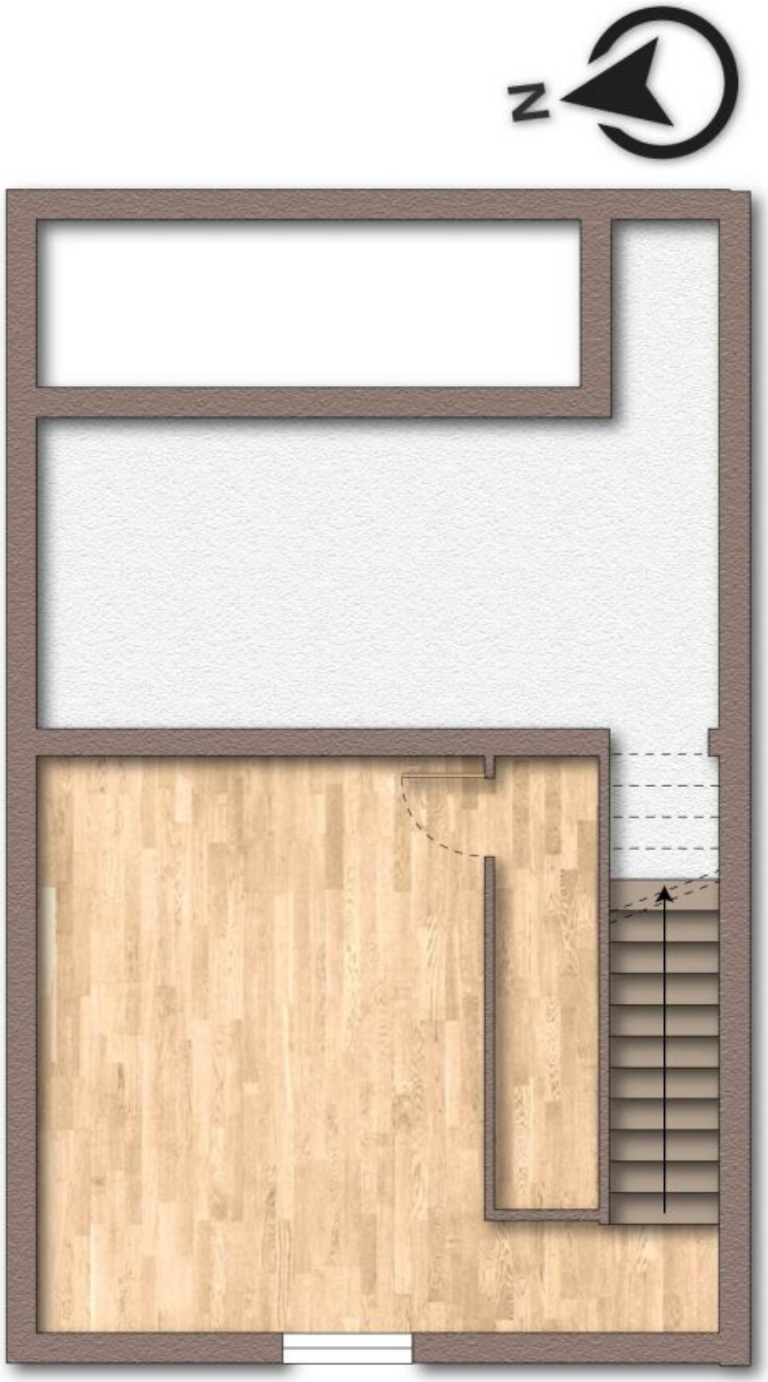
0 1 2 3 4 5



BÜRO 22

Immobilienvermittlung neu erleben

0 1 2 3 4 5



BÜRO 22

Immobilienvermittlung neu er leben



Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Kleines, gemütliches (Mittel-)**Reihenhaus** in ruhiger Siedlungslage in Wiener Neustadt, gut angebunden
- Die Anlage wurde ursprünglich 1951 errichtet, das Haus **2024 umfassend saniert** und etwas erweitert
- Wohnnutzfläche rund 67 m² mit **3 Zimmern**, 21,5 m² **gut nutzbarer Keller** und 92 m² **Garten**
- Großer **Wohn- Ess- Küchenbereich** und **Badezimmer** im EG, **2 Zimmer** und **separates WC** im OG
- **Betriebskosten** p.m. EUR 150,14, **Rücklage** p.m. EUR 47,60
- **Virtueller Rundgang** unter https://my.matterport.com/show/?m=jUCbquKuWs6

Die **ausführliche Beschreibung:**

Die kleine **Reihenhausanlage** in der Fischelgasse wurde 1951 in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und liegt in einer ruhigen, gewachsenen Siedlungslage in Wiener Neustadt.

Das zum Kauf stehende **(Mittel-)Reihenhaus** wurde **2024 umfassend saniert** und etwas erweitert. Warme Holzböden, eine neue Einbauküche und das geschmackvolle Badezimmer verbinden zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem gemütlichen Charakter des Hauses. Auf rund **65 m² Wohnnutzfläche** bietet das **Erdgeschoß** einen großzügigen, offenen **Wohn-, Ess- und Küchenbereich** mit Gartenausgang sowie ein **Tageslichtbad** mit freistehender Badewanne und WC. Im **Obergeschoß** liegen **zwei Zimmer**, nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, und ein **separates WC**. Rund **21,5 m² gut nutzbarer Keller** bieten zusätzlichen Stauraum. Geheizt wird mit einer Gas-Etagenheizung (Viessmann Brennwertgerät).

Die **Gartenflächen mit insgesamt rund 92 m²** bieten Platz für Ihre eigenen Gestaltungsideen:

Der Garten ist noch anzulegen, die derzeit aus Europaletten aufgebaute Terrasse durch eine dauerhafte Lösung zu ersetzen.

Ruhig wohnen und gut angebunden: Die **Innenstadt** mit Geschäften, Lokalen und Kulturangeboten ist in wenigen Auto- oder Fahrradminuten erreichbar. Nahversorger, Kindergarten, Schulen und medizinische Versorgung liegen im näheren Umfeld, ebenso der **Fischapark**. Die nahe **Bushaltestelle „Fischelgasse“ (Linie 3)** bietet Anschluss an Bahnhofsbereich und Innenstadt. Der nächste **A2-Anschluss** liegt rund 2 km entfernt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.050m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <625m
Kindergarten <550m
Höhere Schule <1.775m
Universität <4.050m

Nahversorgung
Supermarkt <700m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige
Bank <1.100m
Geldautomat <1.100m
Polizei <1.050m
Post <1.125m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <1.675m
Bahnhof <1.025m
Flughafen <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap