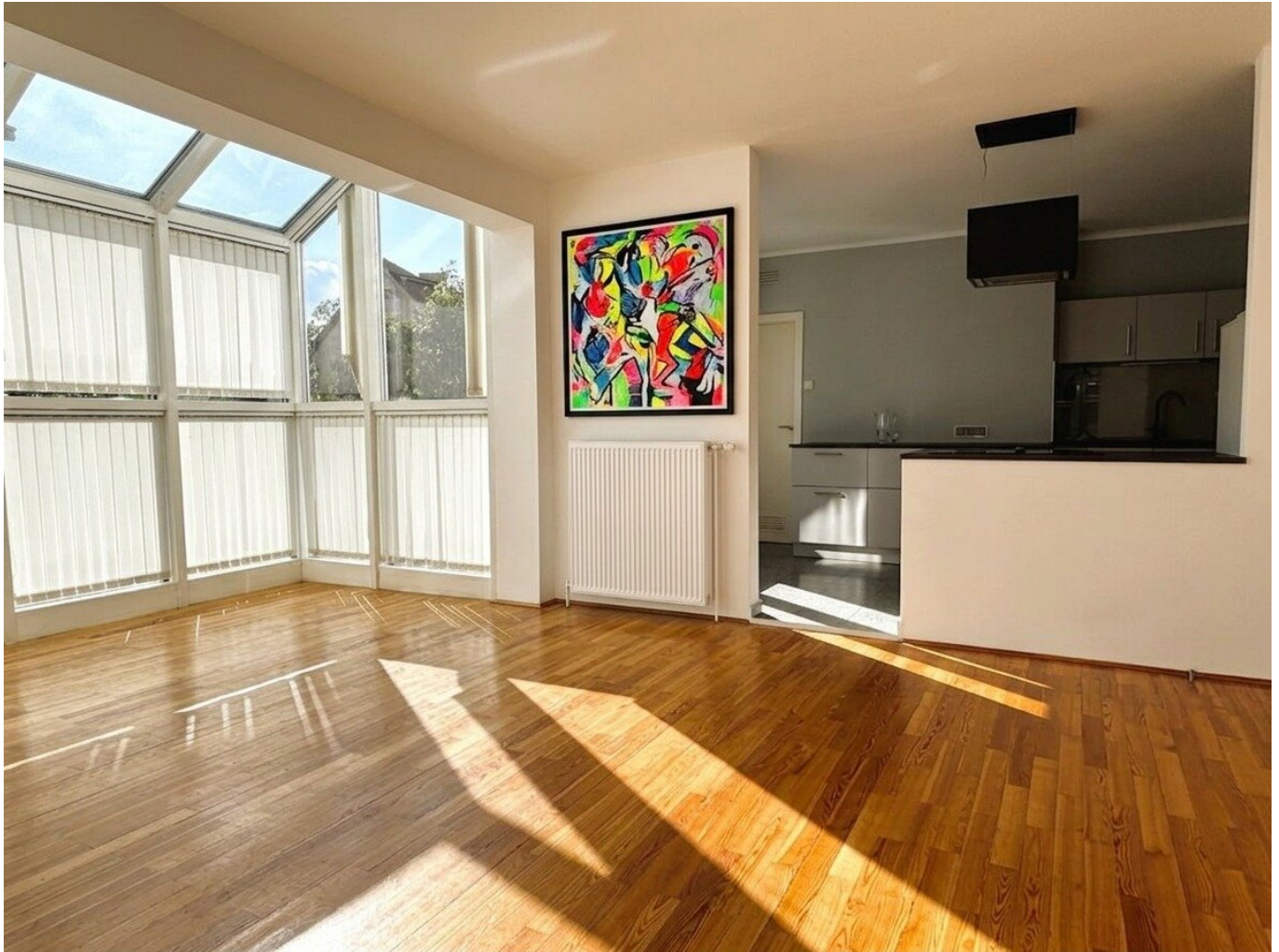


**Gartenambiente - Einfamilienhaus mit Wintergarten und
Schwimmteich in ruhiger Lage Wr. Neustadt -
PROVISIONSFREIER Verkauf**



offener Essbereich

Objektnummer: 1689/3145864
Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	193,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	78,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,05
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	109,60 €
USt.:	9,60 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfreier Verkauf - direkt vom Eigentümer

Provisionsangabe:

Provisionsfreier Verkauf

Ihr Ansprechpartner



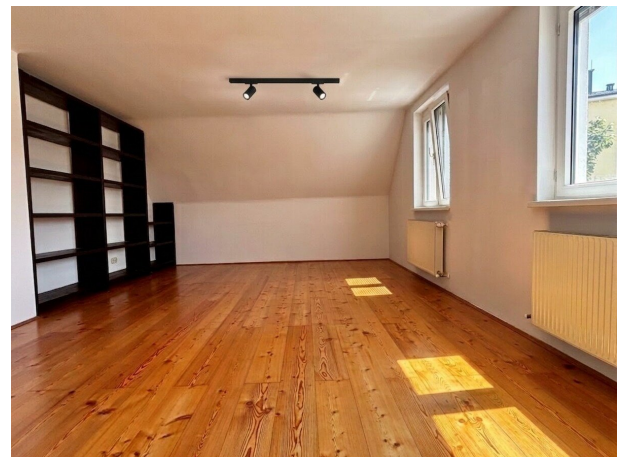




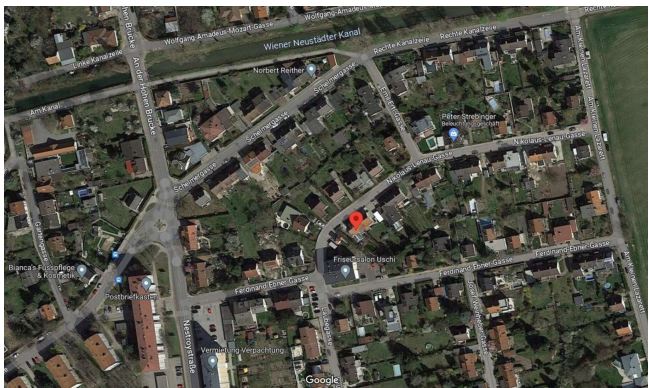




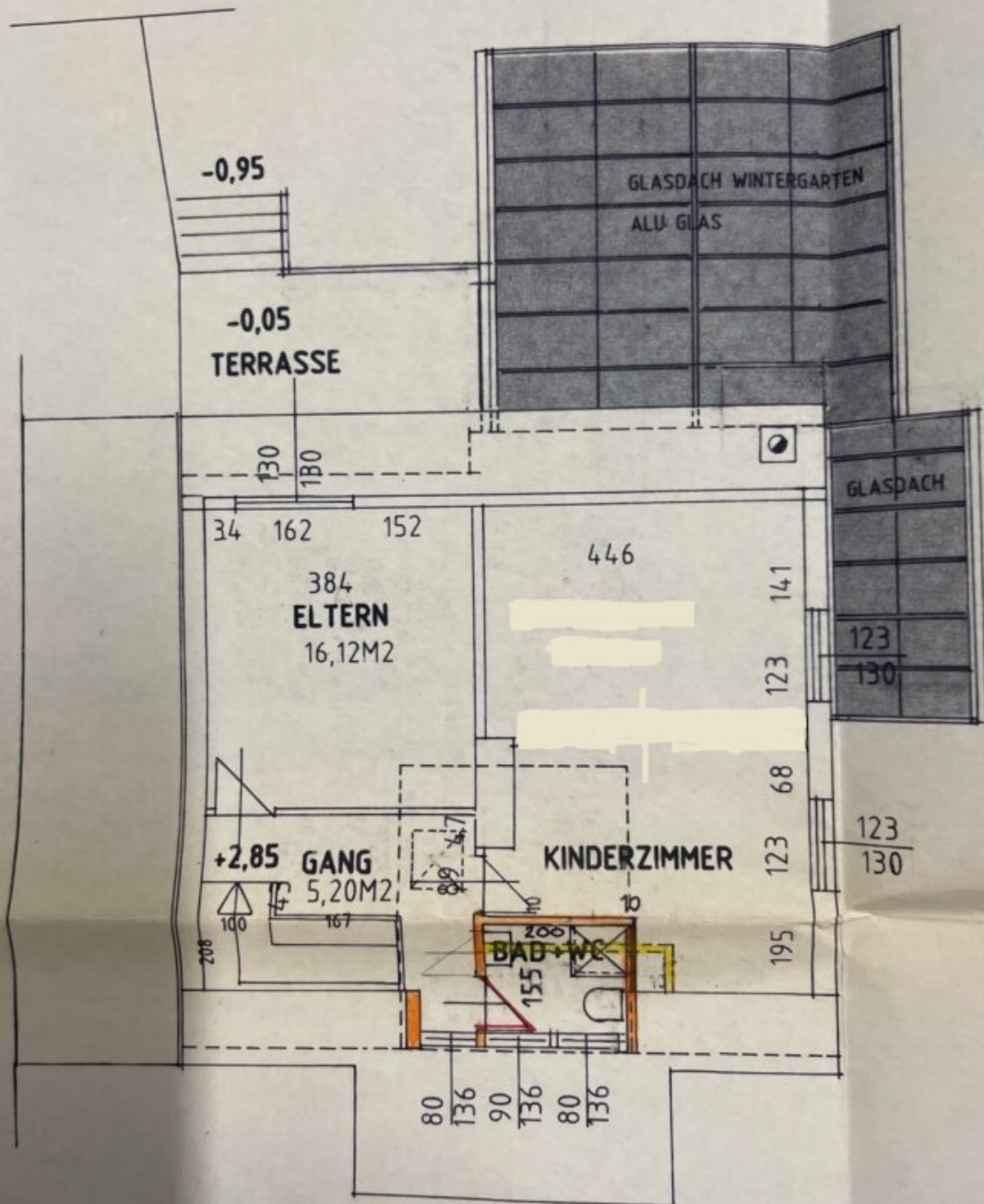




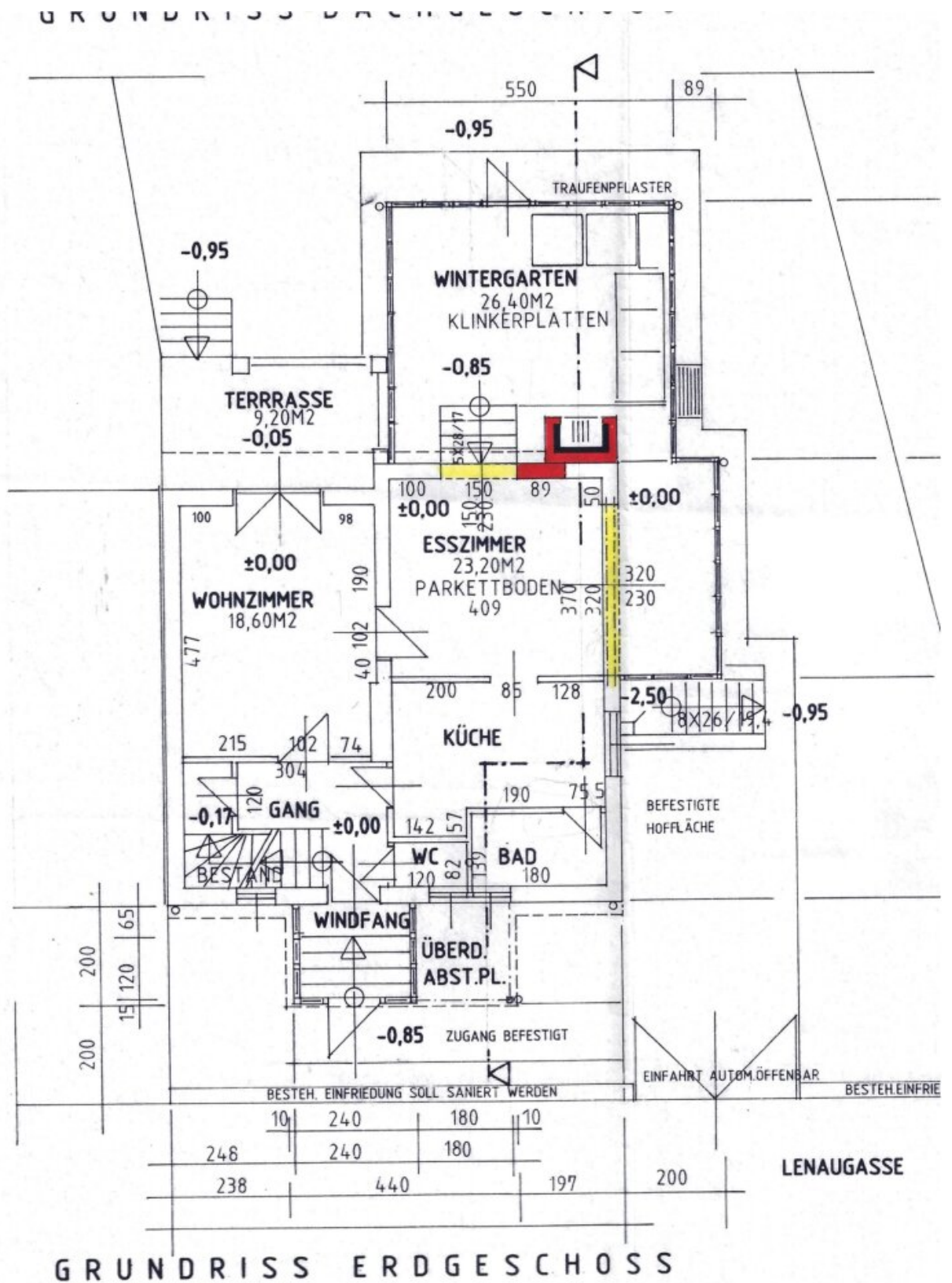




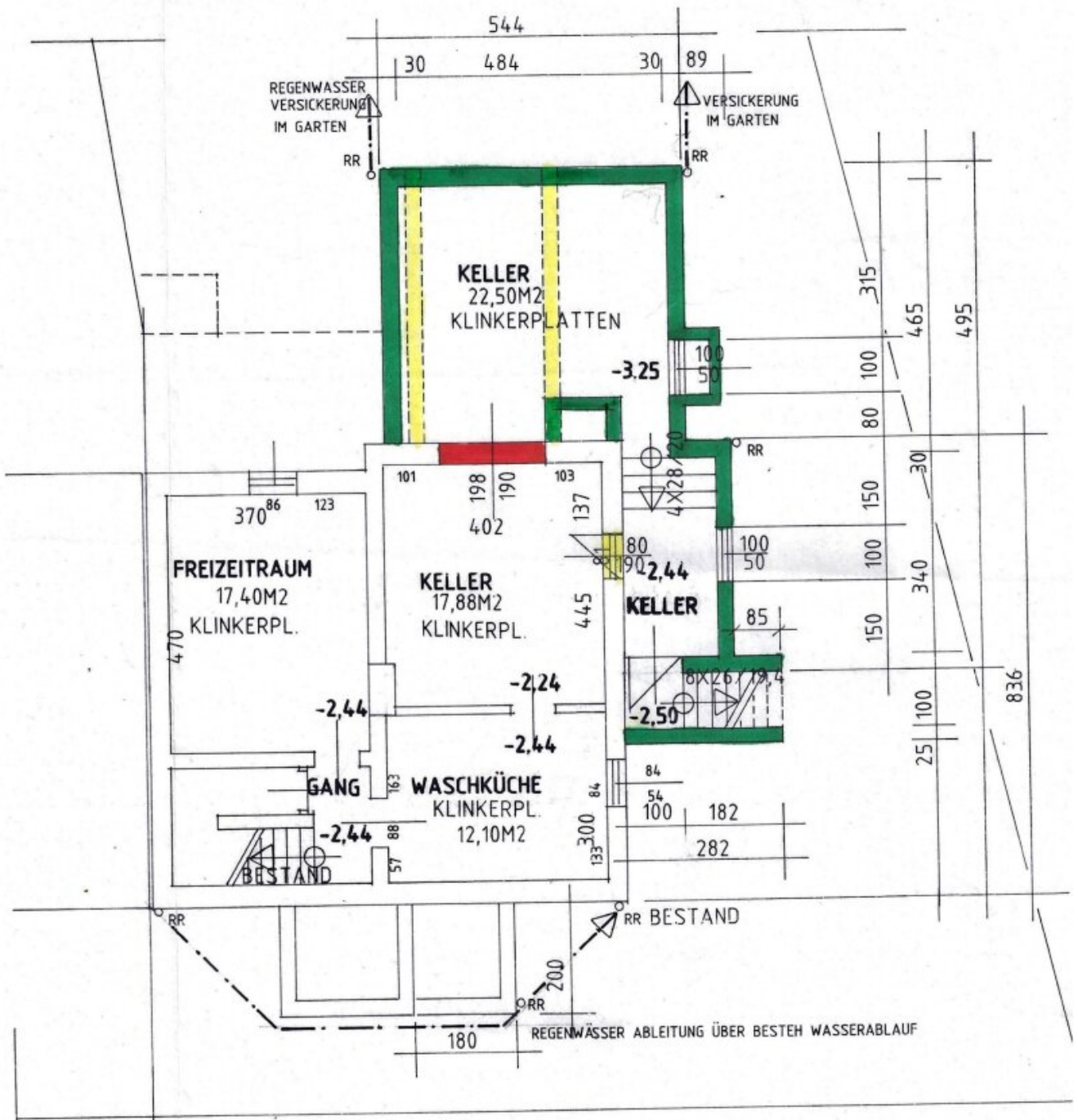
ANSICHT NORD - WEST



GRUNDRISS-DACHGESCHOSS



GRUNDRISS - DACHFLACHE



GRUNDRISS KELLERGEWOSS

Objektbeschreibung

Das hochwertig sanierte, bezugsfertige **Einfamilienhaus mit Wintergarten** bietet eine Kombination aus naturnahem Gartenambiente und gemütlichem Wohnraum.

Es liegt in sehr guter Wohnlage Wiener Neustadts, im beliebten Ungarviertel - Dichterviertel. Eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und doch zentral mit allen Vorzügen der Stadt.

Das Highlight der Liegenschaft ist mit Sicherheit der repräsentative, großzügige Koch- Ess- Wohnbereich mitsamt dem idyllischen Ambiente von Terrasse und Schwimmteich.

BEZUGSFERTIG für die neuen Eigentümer!

- Die letzten **Sanierungsarbeiten am Wintergarten** sind gerade im Gange. Die kompletten Glasflächen wurden durch 3-fach Sicherheitsverglasung mit einem U-Wert von 0,6 W/m² getauscht, was dem Standard für Niedrigenergie- und Passivhäusern entspricht. Im Wohn- Essbereich wird zusätzlich eine Valetta Dachbeschattung montiert.
- Weiters wurde im letzten Jahr eine Daikin **Klimaanlage mit 3 Innengeräten** in Wintergarten, Ess- Kochbereich und im Wohnzimmer eingebaut. Die Geräte haben eine Kühl- und Heizfunktion und können mit einer Fernbedienung oder über W-Lan angesteuert werden.
- Nach Abschluss der Arbeiten im Haus werden noch die **Malerarbeiten** beauftragt
- neues **Duschbad im EG** mit bodenbündiger Großformatfliese, Duschrinne und Glastüre
- Küche inklusive modernen E-Geräten
- Zusätzlich wird in den nächsten Wochen noch ein Sichtschutz an der Grundgrenze errichten um absolute Privatsphäre genießen zu können!

Der **Eingangsbereich** ist mit einem verglasten Windfang geschützt, vom Vorraum aus gelangen Sie ins Obergeschoß, die Küche, ein Wohn- oder Schlafzimmer mit eigener Terrasse, ein WC und den Keller.

Die **offene Küche** führt in den Wohn- Essbereich mit anschließendem Wintergarten, der mit riesigen Glasfronten und einem zentralen **Kamin** das ganze Jahr für einen exklusive, angenehmen Wohnkomfort sorgt. Für die Beschattung wurden die Fenster mit neuen **Außenjalousien** ausgestattet.

Ein weiteres EG Zimmer kann je nach Bedarf als Wohn- oder Schlafzimmer genutzt werden. Eine doppelflügelige Terrassentüre führt auf einen sonnigen Balkon, von dem aus Sie auf die Terrasse gelangen. Eine Markise sorgt an heißen Tagen für Beschattungsmöglichkeit.

Im **Obergeschoß** liegen 2 großzügige Schlafzimmer und ein kleineres, sehr helles Bad mit Dusche und WC.

Das Haus ist **voll unterkellert** und ausgebaut mit einem eigenen **Saunaraum** mit neuer **Infrarotkabine**, Waschküche & Dusche, Haustechnik und einem Raum mit ausreichend Staufläche. Weiters gibt es einen Zubau mit 2 Kellerräumen, von wo aus man über Stufen direkt nach Draußen gelangt.

Der **Garten** ist für Liebhaber, Hobbygärtner und Genießer ein absolutes **Paradies**. Der **Schwimmteich** sorgt mit einer neuen UV-Filteranlage für ein ungestörtes Schwimmvergnügen und traumhafte, chillige Atmosphäre.

Für Gartenzubehör steht am hinteren Teil des Grundstücks noch eine **Gartenhütte** zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus mit einem effizienten Viessmann Gas-Brennwert Kompaktgerät, das jährlich gewartet wird.

Die Liegenschaft spricht vor allem Naturliebhaber mit einer Vorliebe für Wasser an bzw. Familien mit älteren Kindern, für die der Schwimmteich ein **Urlaubsfeeling** vermittelt.

Der Kaufpreis versteht sich **inklusive aller getätigten Investitionen** und Einrichtungs- bzw. Ausstattungsgegenständen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap