Ein Zuhause am Waldrand - EFH mit Weitblick, Ruhe und Raum für eigene Ideen



Objektnummer: 1643/197

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7203 Wiesen
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Caroline Viktoria Gütler

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

T +436643005626
H +436643005626














SIEMENS





























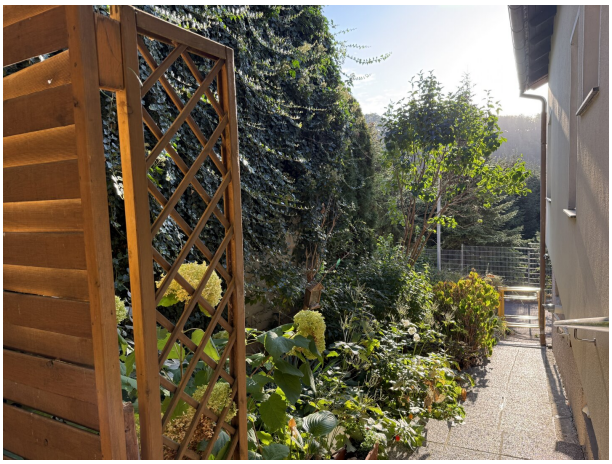






















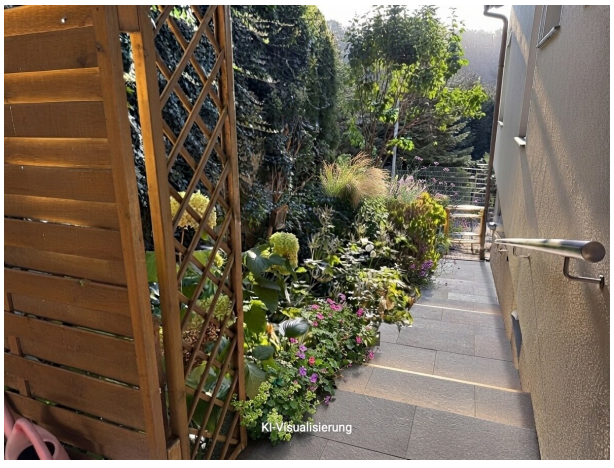









Visionen
EINRICHTUNGSBEISPIELE
MIT KI BASIERTEN INHALTEN
NG Gold
NIKI IMMOBILIEN
KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung

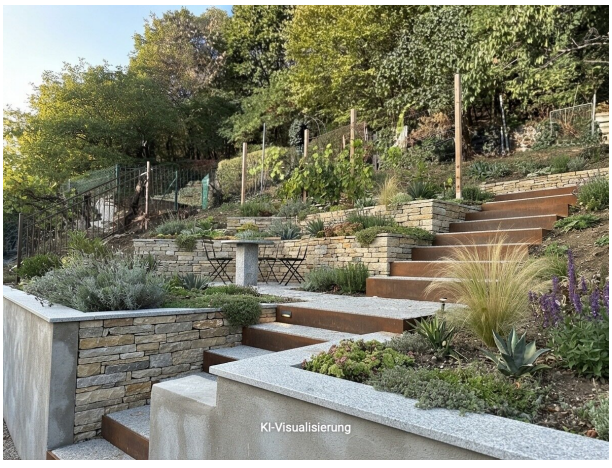

KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung

Objektbeschreibung

IDYLLISCHE WALDRANDLAGE TRIFFT AUF VIEL POTENZIAL - EINFAMILIENHAUS MIT 115 M² WOHNFLÄCHE, GARTEN & TERRASSE IN WIESEN

Es gibt Lagen, die ihren ganz eigenen Reiz haben. Wo die Natur unmittelbar vor der Haustür beginnt, der Blick ins Grüne reicht und Ruhe nicht nur ein Versprechen ist, sondern zum Alltag gehört.

Auf einem **346 m² großen Grundstück** stehen rund **115 m² Wohnfläche** sowie ein großzügiger **Keller mit etwa 90 m²** zur Verfügung. Die Ziegelmassivbauweise, ein **Zubau aus den 1970er-Jahren** und bereits durchgeführte Modernisierungen bilden die Grundlage für ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungspotenzial.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten - und einer Lage, die für sich spricht.

Lernen Sie die Immobilie in unserem Video näher kennen.

Helle Räume und ein Grundriss mit Möglichkeiten

Im Inneren erwartet Sie eine Wohnraumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und besonders schönen Lichtverhältnissen in ausgewählten Räumen.

Das **Wohnzimmer**, die **Küche mit Essbereich** sowie **zwei Schlafzimmer** bieten Platz für den Alltag, gemeinsame Stunden und persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Besonders die **Küche, der Essbereich** und eines der **Schlafzimmer** profitieren von viel natürlichem Tageslicht und einem schönen Blick ins Grüne.

Das **Wohnzimmer entstand im Zuge eines Zubaus um 1970**. Seine Fenster sind zur überdachten Terrasse im Eingangsbereich ausgerichtet, wodurch der Raum etwas geschützter liegt und weniger direktes Tageslicht erhält.

An eines der Schlafzimmer schließt ein kleines, innenliegendes Kabinett mit wenig Tageslicht an, das sich beispielsweise als begehbare Garderobe oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt.

Das **2015 erneuerte Badezimmer** ist mit einer **Dusche** ausgestattet und bietet alles Wesentliche für den täglichen Komfort. Die **Fenster des Hauses wurden 1992 ausgetauscht**.

Für die Beheizung sorgt eine **Gaszentralheizung**, deren Therme zuletzt im **Jänner 2026**

gewartet wurde.

Ein Garten, der die Natur zum Nachbarn macht

Ein **besonderes Highlight** dieser Immobilie ist zweifellos ihre **Lage**. Über Stufen gelangen Sie von der Straße zur überdachten Terrasse, die zugleich den Zugang zum Haus bildet. Schon hier eröffnet sich ein herrlicher **Blick auf die grüne Umgebung**.

Der **Garten erstreckt sich in Hanglage** bis unmittelbar an den Waldrand und bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Denkbar sind liebevoll angelegte Gartenebenen, Kräuterbeete, kleine Sitzplätze oder ein geschützter Bereich zum Entspannen.

Vielleicht ein Whirlpool mit Blick ins Grüne? Eine gemütliche Lounge für lange Sommerabende? Oder ein naturnaher Garten, der sich harmonisch in die bestehende Landschaft einfügt?

Hier liegt der besondere Charme nicht in einem perfekt inszenierten Garten, sondern in der Möglichkeit, aus einer außergewöhnlichen Lage seinen **ganz persönlichen Lieblingsplatz zu schaffen**.

Zusätzlicher Raum für neue Perspektiven

Ein weiteres **interessantes Potenzial** bietet der **derzeit nicht ausgebaute Dachboden**.

Der Rohdachboden ist bereits über einen vorhandenen Stiegenaufgang erreichbar und eröffnet, vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Voraussetzungen, die Möglichkeit, zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen zu schaffen.

Besonders reizvoll ist dabei die Möglichkeit eines **direkten Zugangs vom ausgebauten Dachgeschoss zu einer Terrasse**. So könnte ein zusätzlicher Wohnbereich entstehen, der den Ausblick und die besondere Hanglage des Grundstücks noch stärker in den Mittelpunkt rückt.

Auch der rund **90 m² große Keller** bietet großzügige Flächen für Lagerung, Hobby oder Werkstatt. Eine **Garage ergänzt** das Platzangebot.

Ein Haus mit Geschichte und Potenzial

Das ursprünglich **1965 in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus** wurde um 1970 durch einen Zubau erweitert. Es verfügt über einen etwa 4 bis 5 cm starken Vollwärmeschutz.

Zu den **wesentlichen Eckdaten** zählen:

- Grundstücksfläche: ca. 346 m²
- Wohnfläche: ca. 115 m²
- Keller: ca. 90 m²
- Baujahr: 1965, Zubau ca. 1970
- Ziegelmassivbauweise
- Vollwärmeschutz: ca. 5 cm
- Fenstertausch: 1992
- Badezimmererneuerung: 2015
- Gaszentralheizung, Thermenwartung Jänner 2026
- Garage und überdachte Terrasse
- Rohdachboden mit vorhandenem Stiegenaufgang
- Hanggrundstück mit direkter Waldnähe

Mein Service

Gerne begleite ich Sie **persönlich bei der Besichtigung** dieser Immobilie und zeige Ihnen die Besonderheiten des Hauses sowie die Möglichkeiten, die dieses Grundstück bietet.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses Zuhause am Waldrand persönlich vorzustellen.

? +43 664 300 56 26

Caroline Viktoria Gütler M.A.

Immobilienfachberaterin

Wiesen - naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden

Wiesen liegt im Bezirk Mattersburg, eingebettet in die **sanfte Hügellandschaft am Fuße des Rosaliengebirges**. Die Gemeinde verbindet die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet damit eine attraktive Kombination aus Natur, Lebensqualität und Infrastruktur.

Die Waldgasse befindet sich in einer **besonders ruhigen Wohnlage**, unmittelbar am Waldrand. Hier prägen die Natur, die Hanglage und der herrliche Ausblick auf die umliegende Landschaft das Wohngefühl. Spaziergänge, Wanderungen und Ausflüge ins Grüne beginnen praktisch vor der eigenen Haustür.

Auch für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen: **Kindergarten und Volksschule sowie Bushaltestellen mit Verbindungen zu den weiterführenden Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.** Damit lassen sich die täglichen Wege der Kinder unkompliziert und weitgehend ohne Auto organisieren.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung. **Mattersburg erreichen Sie mit dem Auto in rund 10 Minuten, Wiener Neustadt und Eisenstadt in jeweils etwa 20 Minuten.** Auch die **Shopping City Süd (SCS)** an der südlichen Stadtgrenze Wiens liegt rund 45 Fahrminuten entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen und ein vielfältiges Freizeitangebot befinden sich somit in gut erreichbarer Nähe.

Ergänzend bietet der Bahnhof Wiesen-Sigleß Anschluss an das regionale Bahnnetz.

Hier genießen Sie die Ruhe am Waldrand, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens und die Nähe zu den umliegenden Städten verzichten zu müssen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap