Attraktives Anlageobjekt - Stadtoase - Einfamilienhaus mit Wintergarten und Schwimmteich in guter Lage Wr. Neustadt



Wohn- Essbereich mit Blick zum Wintergarten

Objektnummer: 1689/3145869

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

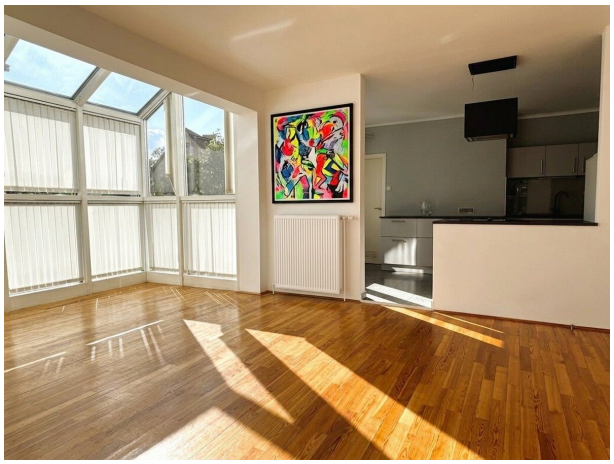
Provisionsangabe:

Provisionsfreier Verkauf

Ihr Ansprechpartner







































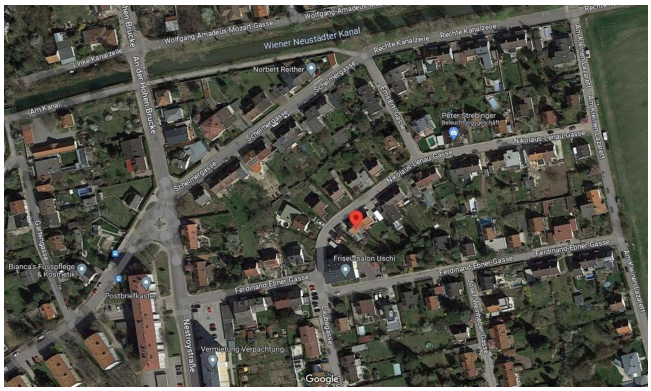






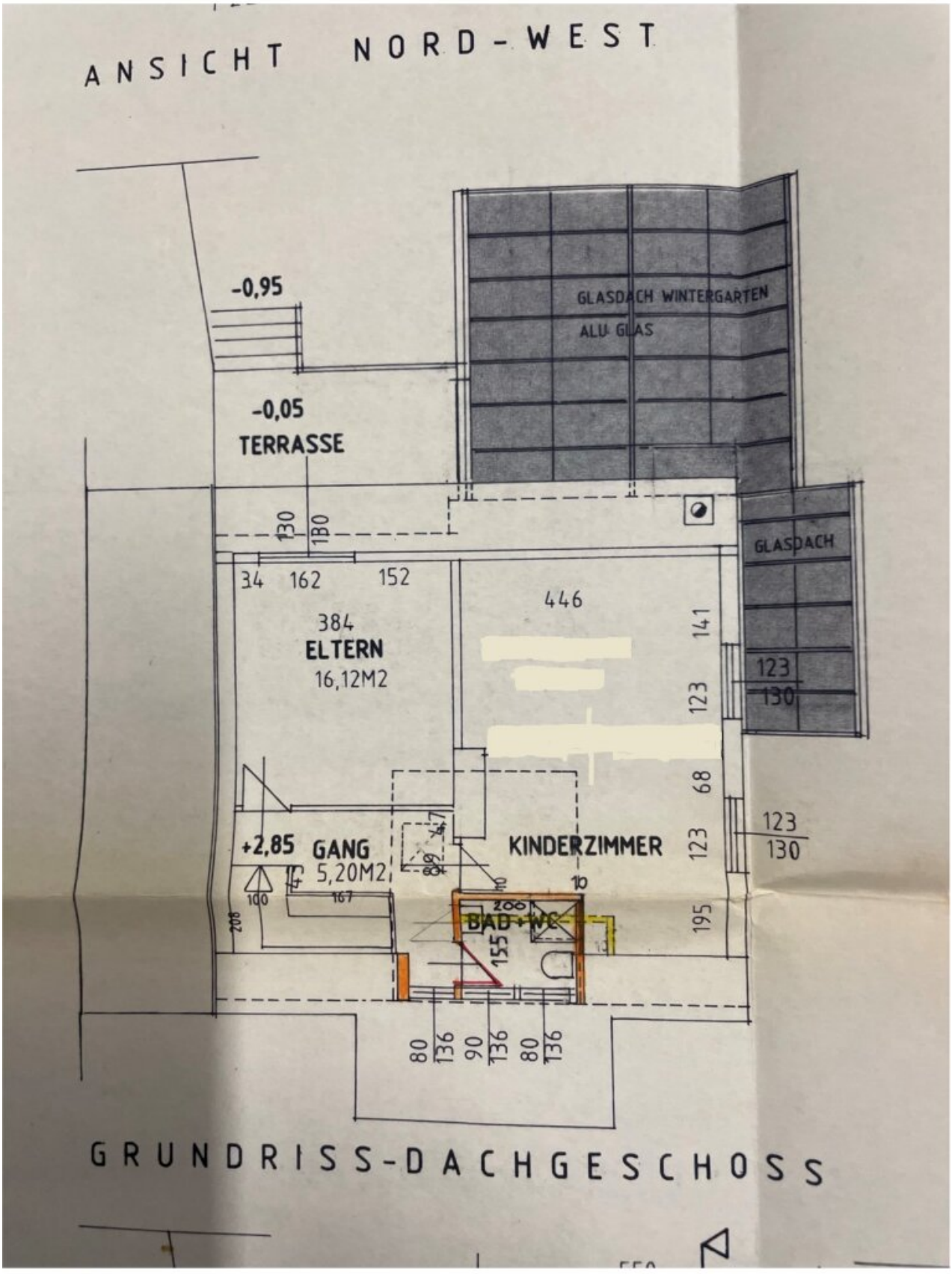




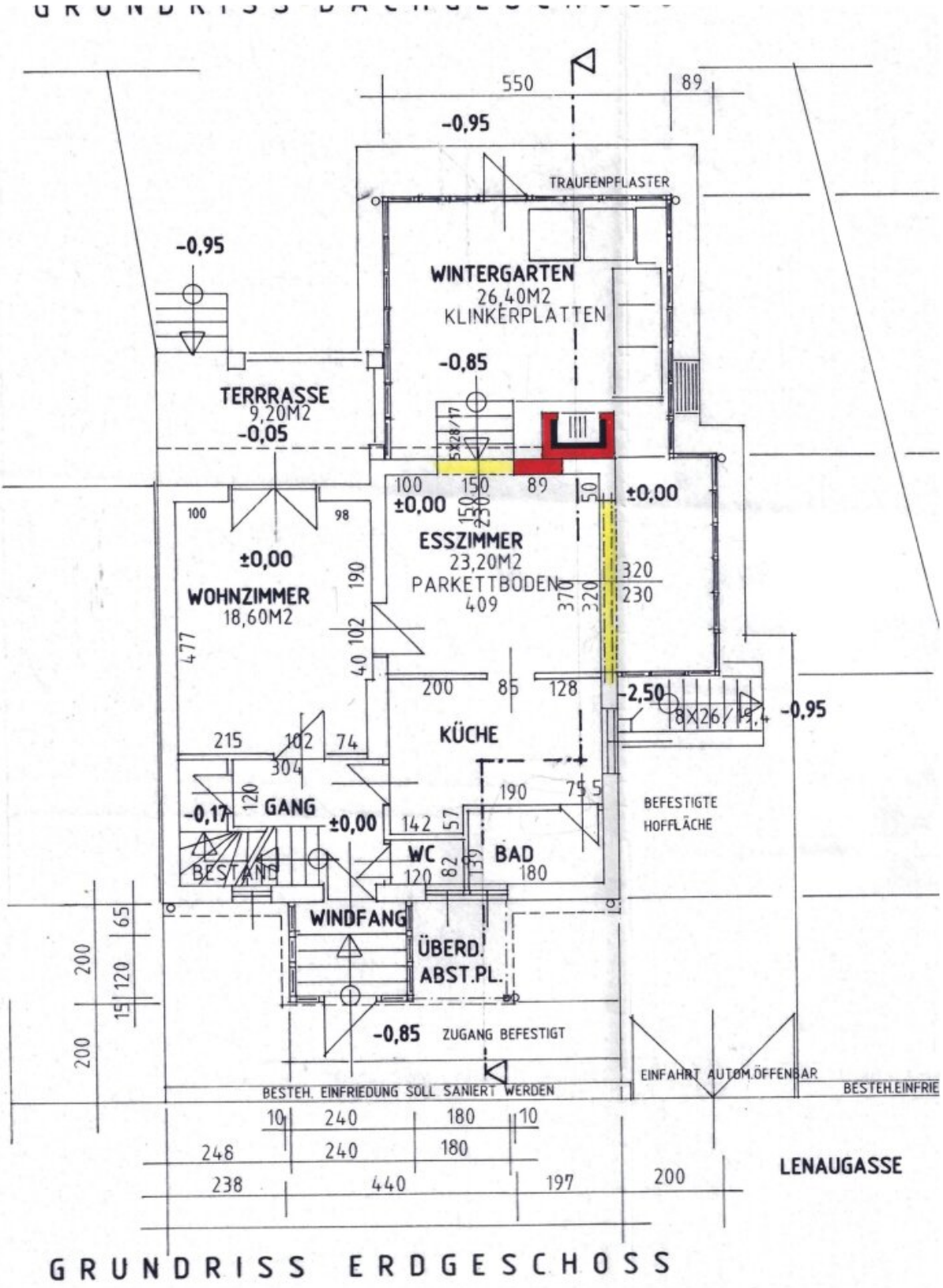

Wiener Neustädter Kanal
Wolfgang Amadeus Mozart Gasse
Norbert Reither
Ferdinand Ebner Gasse
Google



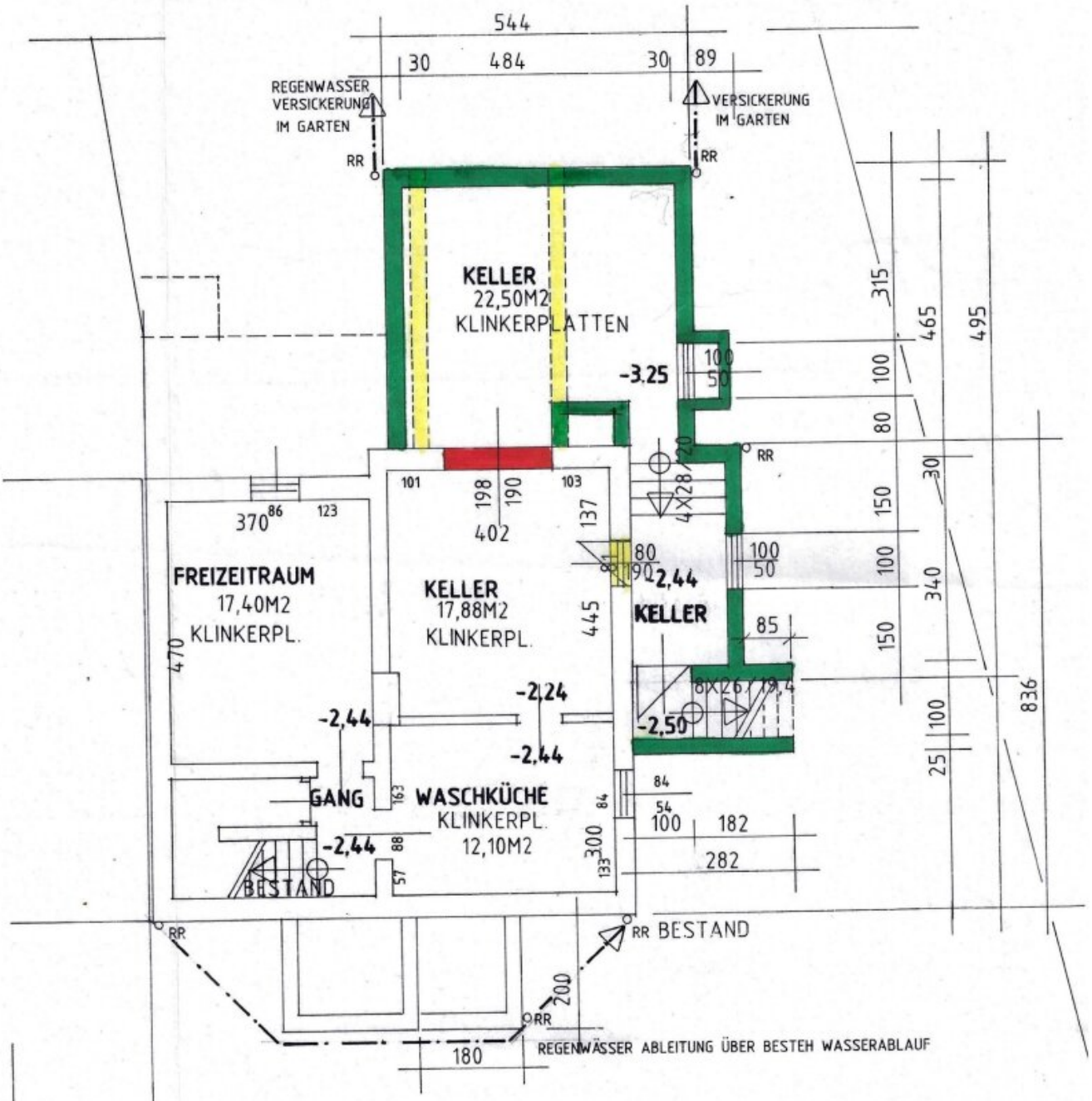
ANSICHT NORD-WEST



GRUNDRISS-DACHGESCHOSS


GRUNDRISS DACHGESCHOSS
550
89
-0,95
TRAUFENPFLASTER
-0,95
WINTERGARTEN
26,40M2
KLINKERPLATTEN
-0,85
TERRRASSE
9,20M2
-0,05
±0,00
ESSZIMMER
23,20M2
PARKETTBODEN
409
±0,00
WOHNZIMMER
18,60M2
±0,00
KÜCHE
-2,50
-0,95
BEFESTIGTE
HOFFLÄCHE
-0,17
GANG
±0,00
WC
BAD
BESTAND
WINDFANG
ÜBERD.
ABST.PL.
-0,85
ZUGANG BEFESTIGT
EINFAHRT AUTOM.ÖFFENBAR.
BESTEH. EINFRIEDUNG SOLL SANIERT WERDEN
BESTEH.EINFRIE
LENAUGASSE
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GRUNDRISS - DACHFLÄCHE



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Interessante Liegenschaft für Anleger und Investoren, die sich wirtschaftlich lohnt!

Mietpotenzial ist vorhanden, da kaum Häuser in dieser Lage und Ausstattung verfügbar sind. Die zuletzt erzielte Nettorendite lag bei 2,85 % (auf Basis KP inkl. Kaufnebenkosten).

Das Haus wird provisionsfrei verkauft!

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 oder Mieter!

- Die letzten **Sanierungsarbeiten am Wintergarten** sind abgeschlossen. 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.

- Das Erdgeschoß und die Fassade wurden neu gemalt.

- 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.

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 <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <2.000m

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