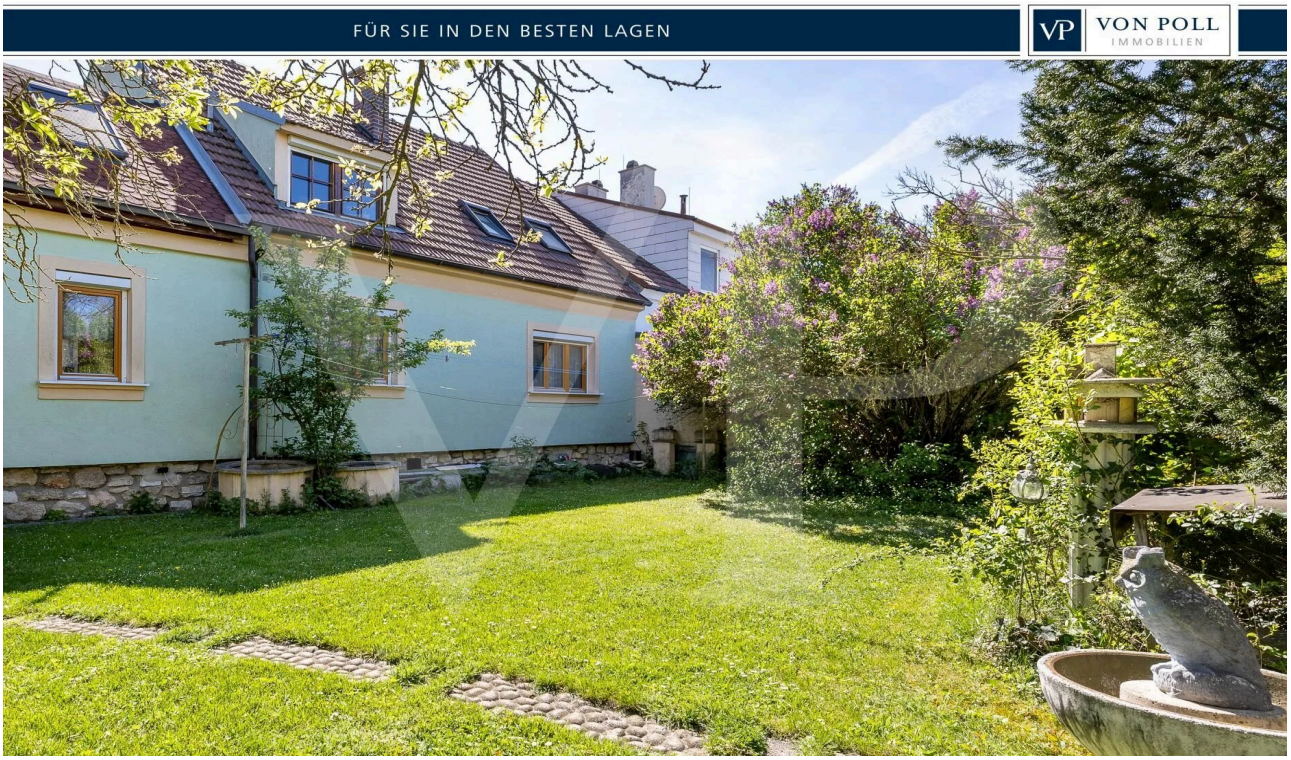
Wiener Neustadt

# Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in Wiener Neustadt

*Objektnummer: 20263445012*




KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146.86 m$^2$ • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 695 m$^2$

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 20263445012 |
| Wohnfläche | ca. 146.86 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 379.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Energieausweis gültig bis | 21.01.2036 |
| Befeuerung | Pelletheizung |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 132.9 kWh/m²a |
| Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie

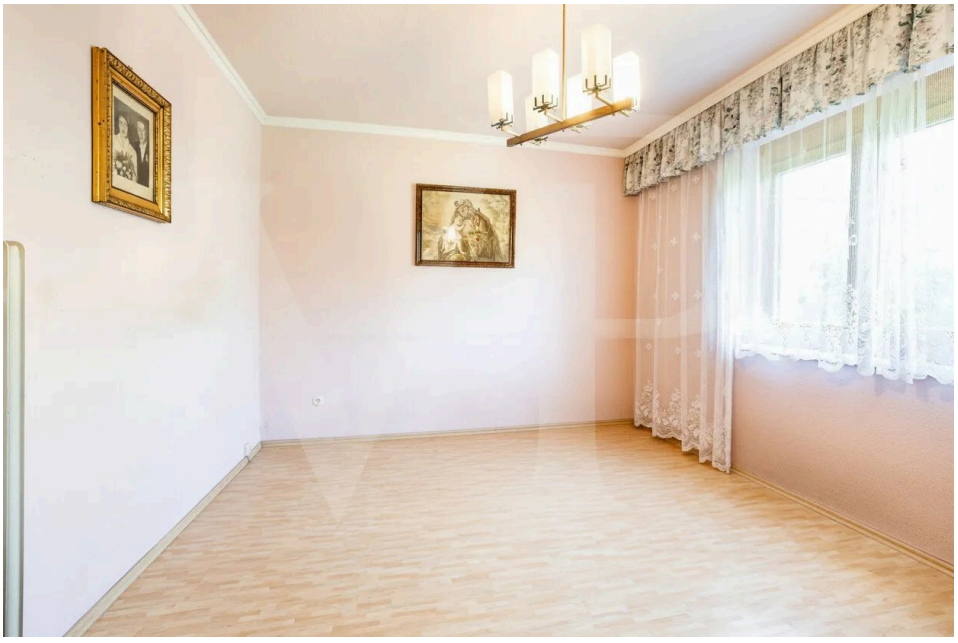




Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

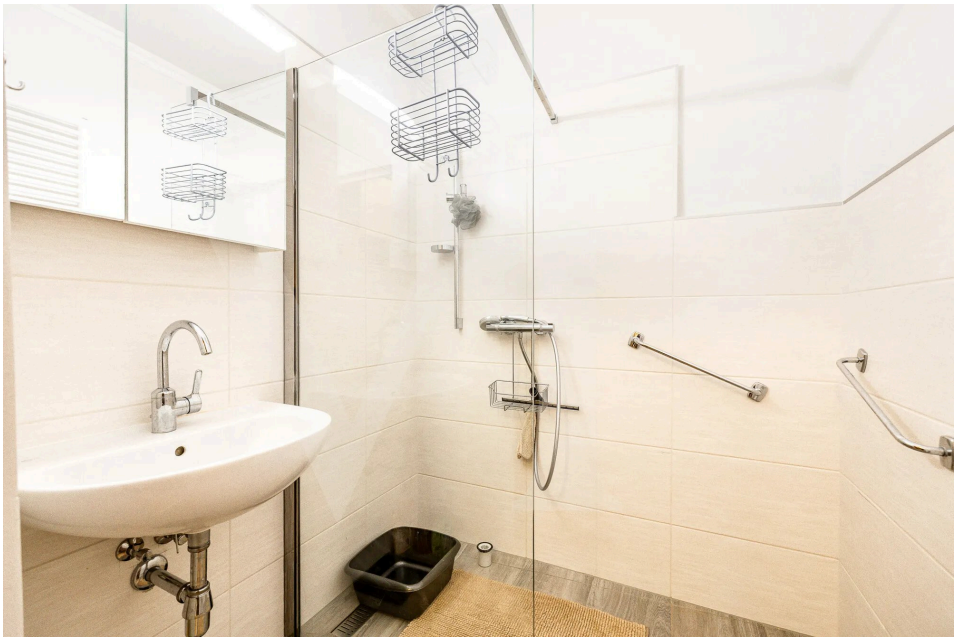
# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Die Immobilie



Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Wiener Neustadt vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen traumhaften Garten zu einem perfekten Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Auf einem ca. 695 m² großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt ca. 146,86 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Zusätzlich stehen ein großzügiger Kellerbereich inklusive großem Überdachten Carport sowie zahlreiche Nebenflächen zur Verfügung.

Die ruhige Wohnumgebung, die gute Infrastruktur sowie die schnelle Erreichbarkeit von Wien machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine praktische und familienfreundliche Raumaufteilung:

ca. 86,78 m²
Vorraum
Diele
Wohnzimmer
2 Schlafzimmer
Badezimmer
Einbauküche

Die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten viel Platz für individuelles Einrichten und gemütliches Familienleben.

Das Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten:

ca. 60,08 m²
Vorraum
3 Zimmer
Küche
Badezimmer

Der angeschlossene Holzverbau/Balkon mit ca. 16,1 m² lädt zum Entspannen ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Der großzügige Kellerbereich bietet reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

ca. 69,22 m²
davon Garage mit ca. 34,5 m²
2 Kellerräume

Ideal für Hobby, Werkstatt, Fitnessbereich oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten. Die großzügige Grünfläche bietet viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung. Ob gemütliche Grillabende mit Freunden, spielende Kinder im Grünen oder entspannte Stunden in der Sonne – hier genießen Sie ein echtes Stück Lebensqualität.

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Alles zum Standort

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

Penny ca. 375m entfernt
Billa Plus ca. 465m entfernt
Hofer ca. 600m entfernt

Hochschule, Composite Lab ca. 680m entfernt
Fachhochschule Wiener Neustadt ca. 700m entfernt
Rudolf Wehrl Schule ca. 1.4km entfernt
Kindergarten ca. 1.5km entfernt
Landesberufsschule Theresienfeld ca. 1.5km entfernt

Die Innenstadt von Wiener Neustadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

schnelle Anbindung an die A2 Südautobahn
gute Busverbindungen
Bahnhof Wiener Neustadt rasch erreichbar
Wien in komfortabler Pendeldistanz

Damit eignet sich die Immobilie ideal für Pendler sowie für Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Objektnummer: 20263445012 - 2700 Wiener Neustadt

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com