

Gestalten Sie Ihr Traumhaus - Vielseitiges Doppelhaus auf 1.134m² großen Grundstück



Objektnummer: 310151

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand-Ebner-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	214,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	G 316,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,08
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	188,40 €
USt.:	18,84 €
Provisionsangabe:	

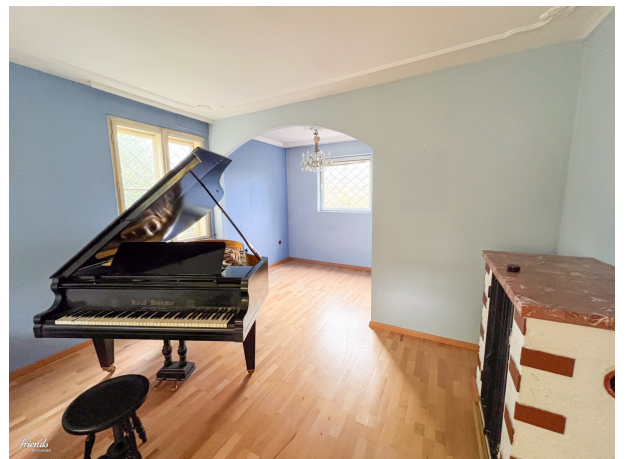
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



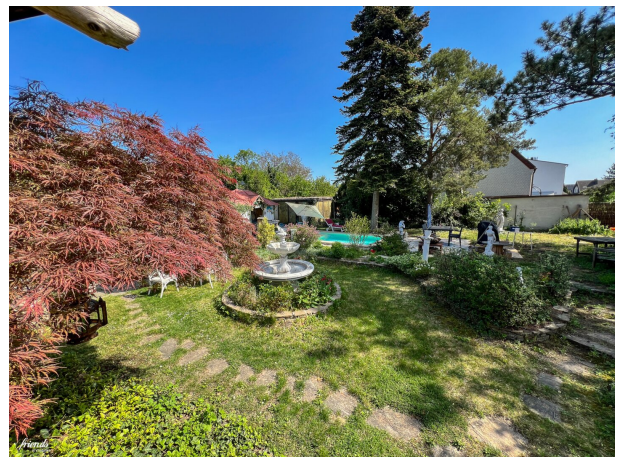
Florian Stift

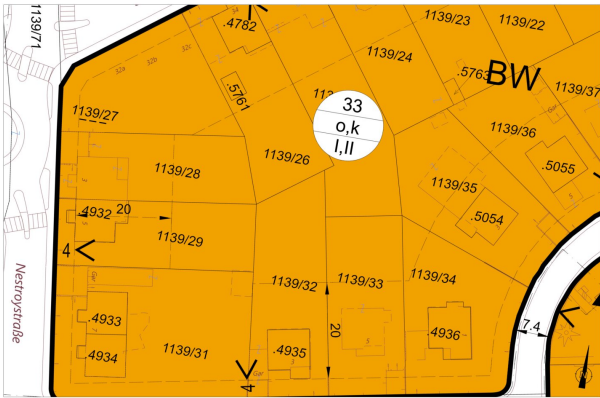
Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien



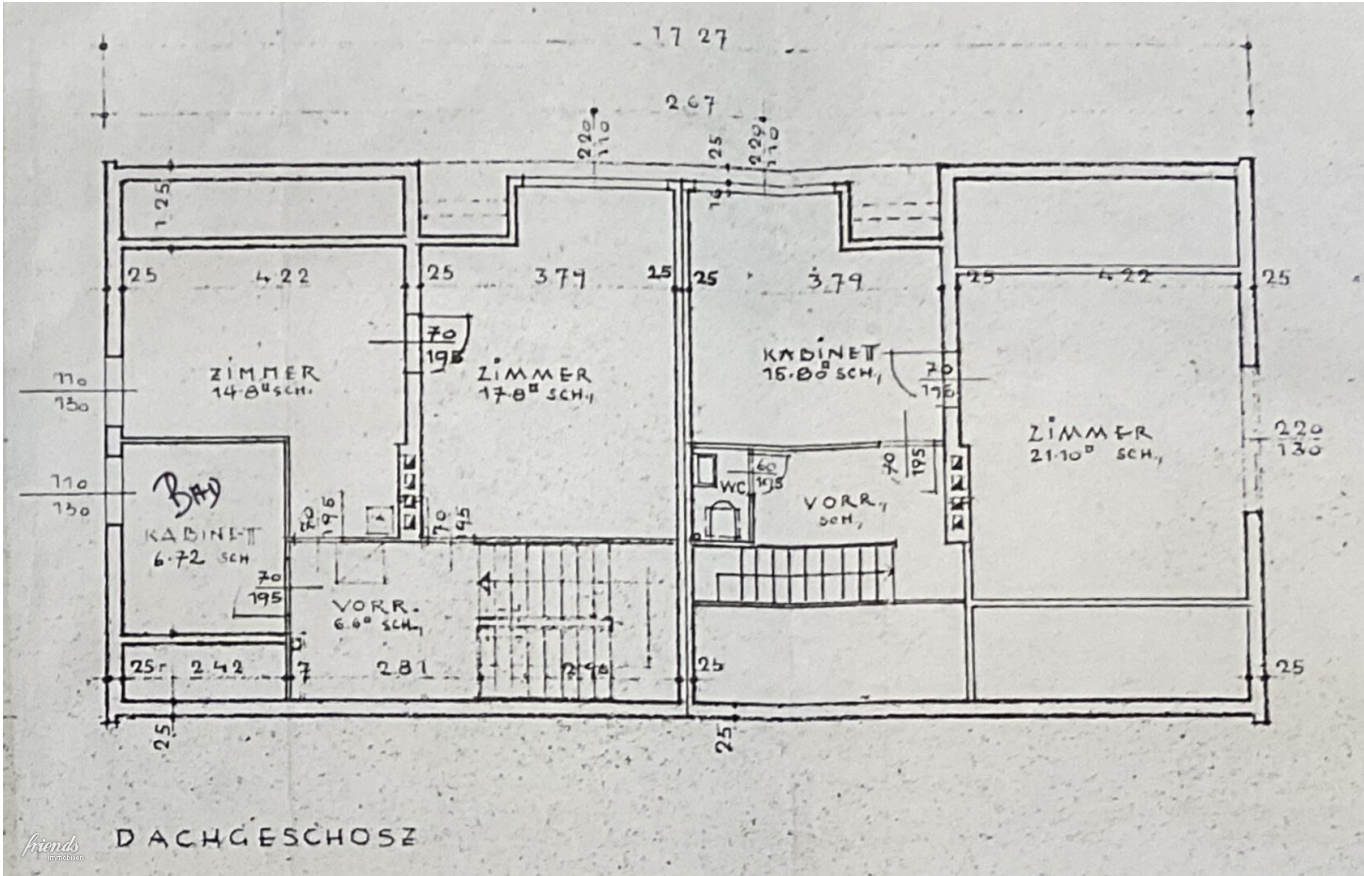








Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!
Dokument: [unreadable] Druckmaßstab: 1 : 450 Druckdatum: 16.11.2023



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein verbundenes Doppelhaus mit **sehr großem Garten** in Wiener Neustadt, gelegen auf einem Eckgrundstück mit einer Gesamtfläche von **ca. 1.134 m²**.

Das Haus bietet großzügige Wohnräume, die einer großen Familie ausreichend Platz bieten. Es besteht auch die Möglichkeit, ein Büro oder eine Praxis einzurichten, um die Räume flexibel nach Ihren Bedürfnissen zu nutzen. Die Immobilie eignet sich für alle, die ein Objekt mit Potenzial suchen, das sowohl für Wohnen als auch Arbeiten in einem bietet.

Das Haus und die Freiflächen teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- **2 Vorräume**
- **Badezimmer**
- **separates WC**
- **Küche**
- **Ess-/Wohnbereich**
- **2 weitere Zimmer**
- **Abstellraum**
- **Wintergarten mit offenem Kamin**

Bereits vor dem betreten des Hauses kann man seine **Autos bequem abstellen**.

Entweder **direkt vor der Eingangstüre** oder aber auch in der großzügigen **Garage**.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei praktische **Vorräume**, ein **separates WC**, eine **Küche** und einen kombinierten **Ess-/Wohnbereich** mit einem gemütlichen **Meller-Ofen** - der perfekte Ort, um entspannte Abende zu verbringen.

Zusätzlich gibt es **zwei weitere Zimmer**, die jeweils mit einem eigenen **Meller-Ofen** ausgestattet sind, was eine warme Atmosphäre schafft. Ein zusätzlicher **Abstellraum** bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Der große **Wintergarten** verfügt ebenfalls über einen offenen **Kamin**.

Obergeschoss:

- **4 Zimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**

Das Obergeschoss dieses Hauses bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. Es verfügt über ein **Badezimmer** mit **Badewanne** und Fenster, ein **gemütliches Schlafzimmer** und **drei weitere Zimmer**, die sich perfekt als **Kinderzimmer**, **Büro** oder **Gästezimmer** eignen. Ein weiteres, separates **WC** befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Die großen **Kastenfenster**

sorgen für **viel Licht** und ein angenehmes Raumklima.

Außenanlage:

- **Garage (zwei Fahrzeuge)**
- **Pool (gemauert)**
- **Gartenhütte**
- **Vorgarten**
- **Einfahrt**

Der **große, idyllische Garten** ist der perfekte Ort um im freien zu entspannen, die Natur zu genießen und schöne Erinnerungen zu schaffen.

Er verfügt über **einen gemauerten Pool**, welcher für die perfekte Abkühlung an heißen Sommertagen sorgt. Sowie über genügend **Stauraum** für sämtliche Gartenutensilien.

Keller:

- **Waschküche**
- **2 Kellerräume**
- **2 Heizräume Ölheizung & Gasheizung (Gasheizung nicht im Betrieb)**
- **charmanten Stüberl**
- **Öllageraum**
- **Saunaraum mit Schwimmbad**

Bebauungsbestimmungen: 33%, o,k Bauweise, Bauklasse I,II, Widmung: BW

Dieses Doppelhaus bietet endlos viele Möglichkeiten und genügend Raum zum Leben und Wohlfühlen.

Trotz zentraler Straßenlage ist es sehr ruhig, im Garten sowie im Haus.

Es ist mehr als nur ein Haus, es ist ein Zuhause!

Lage und Infrastruktur:

Wiener Neustadt liegt etwa 50km südlich der Bundeshauptstadt Wien. Hier verfügt man über eine **perfekte Infrastruktur** - alle **Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken**, diverse **Bildungseinrichtungen** sind in nur wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar. In nur wenigen **Autominuten** gelangt man auf die Autobahn. Auch der Bahnhof Wr. Neustadt, mit seinen Schnellzugverbindungen nach Wien, ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Busverbindung 4 verläuft direkt vorm Haus vorbei. Für Freiluftfanatiker dient der Akademie Park, die Lichtenwörther Auen oder der Wiener Neustädter Kanal als Erholungsgebiet. Die günstige Lage in unmittelbarer Nähe sowohl zum Krankenhaus als auch zur Fachhochschule macht dieses Haus zu einem äußerst attraktiven Anlageobjekt. Es eignet sich ideal für die Vermietung an Studenten oder sogar für die Nutzung als Privatpraxis. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischem Flair und ruhiger Atmosphäre, was sowohl für

Wohnen als auch Arbeiten äußerst ansprechend ist.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.250m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap