



**Familienwohnraum im Zehnerviertel von Wr.
Neustadt**

595.000,00 € | 5 Zimmer | ca. 205,00 m²

2700 Wiener Neustadt

ALLGEMEINES

Objektnummer	150/32502
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus - Ein- und Mehrfamilienhaus
Lage	Zentrum Wr. Neustadt, Bad Fischau
Baujahr	1985 und 1998

DETAILS

Grundfläche	ca. 678,00 m²
Wohnfläche	ca. 205,00 m²
Zimmer	5
Keller	1
Geschosse	3
WC	2
Bad	2
Terrasse	1
Garagenstellplätze	1
Freistellplätze	2
HWB Klasse	C
HWB Wert	76 kWh/m²a
fGEE Klasse	B



fGEE Wert	0.99
Heizung	ZH, Erdgas, Kachelofen,

KOSTEN

Kaufpreis	595.000,00 €
Betriebskosten	119,90 €
Monatliche Kosten	314,30 €
Heizkosten	194,40 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Ein Haus zum Verlieben! Hier finden Sie vermutlich alles, wovon Sie und Ihre Familie bis jetzt geträumt haben. Ein gemütliches Haus mit viel Platz, ein schöner, gepflegter Garten und ein eigener Indoorpool!

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Seitengasse im Zehner Viertel und verfügt über eine Gesamtfläche von 678m². Das Haus wurde 1985 gebaut, der Wintergarten und die Schwimmhalle wurden 1998 zugebaut.

Das Erdgeschoß bietet viel Platz zum Wohnen: Eine offene Küche mit angrenzendem Essbereich und einem Wohnzimmer, das in den Wintergarten und anschließend in das Hallenbad führt. Ein weißer Kachelofen trennt Küchen- und Wohnbereich und strahlt Gemütlichkeit und Wärme aus. Vom zentralen Vorzimmer kommt man ins Gästezimmer oder Büro, ins Badezimmer, WC und den Abstellraum.

Das Stiegenhaus führt ins Obergeschoss, wo sich 3 geräumige Schlafzimmer und ein Traumbad befinden.

Der Keller wurde als Wohn- und Wirtschaftskeller ausgebaut, hier finden Sie eine Sauna mit Dusche und Ruhebereich, einen Wirtschaftsraum, die Haustechnik und den Heizungsraum, sowie einen gemütlichen Partyraum für gesellige Stunden mit Freunden.

Das Haus befindet sich in Top-Zustand, Modernisierungsarbeiten wurden ständig durchgeführt, Solar- und Photovoltaikanlage vorhanden, neuer Gas-Brennwertkessel, neue Fenster mit Jalousien und Insektenschutz.

Parken Sie Ihr Auto im Carport oder in der Garage und genießen Sie Ihr Zuhause!

Bitte vergessen Sie nicht, Ihre vollständige Adresse bei der Anfrage anzuführen!

LAGEBESCHREIBUNG

Wiener Neustadt liegt ca. 50 km südlich von Wien und ist eine attraktive Einkaufs- und Schulstadt und ist derzeit Veranstaltungsort der diesjährigen Landesausstellung in Niederösterreich. Hier finden Sie sämtliche Infrastruktur an Einkaufsmöglichkeiten, schulischer Ausbildung, sowie medizinischer Versorgung.

In unmittelbarer Nähe zum Haus, quasi "ums Eck" finden Sie die komplette Infrastruktur des täglichen Bedarfs, von der Bäckerei bis zur Bank, Fitnesscenter und Supermärkte, Kindergarten und Schule vor. Das Einkaufszentrum "Fischpark" bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe.

Um den steigenden Anforderungen des Nah- und Fernverkehrs gerecht zu werden, wurden große Investitionen in deren Ausbau gesteckt. Wien erreichen Sie über die A2 in einer halben Stunde, mit dem Schnellzug ebenso, der Bahnhof ist knapp 1 km vom Haus entfernt.

In Wiener Neustadt lässt sich herrlich das Stadt- und Landgefühl vermischen und die Freizeit je nach Lust und Laune gestalten. Bei den umliegenden Schotterteichen, z. B. der Achtersee,



Föhrensee und Anemonensee lässt sich wunderbar die Freizeit genießen.

Die Innenstadt bietet alle Möglichkeiten zum abwechslungsreichen Einkaufen an, der neu gestaltete Hauptplatz mit seinen Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein und im Akademiepark können Sie laufen oder spazieren gehen.

Im Naturschutzgebiet "Hohe Wand" können Sie Drachenflieger und Paragleiter beobachten oder einen Wildtierpark mit Aussichtswarte besuchen. Die sogenannten "Hausberge der Wiener", Rax und Schneeberg, sind mehr oder weniger vor der Haustüre und laden in die Natur ein.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposes entstehen, aus.

IHRE BETREUERIN



EVELINE KAMPER

Email: **teamnoesued@riv.at**

Mobil: **0664 60 517 517 52**

