



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 25029

erstellt am : 20.11.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 595000€

Straße: Ferdinand-Ebner-Gasse

2700 Wiener Neustadt

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: 02252 25 28 28

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Wohnfläche: 214m<sup>2</sup>

## Charmantes, vielseitiges Doppelhaus mit Pool auf 1.134m<sup>2</sup> Grundstück



Zum Verkauf gelangt ein schönes miteinander verbundenes Doppelhaus mit idyllischen Garten in Wiener Neustadt!

Es befindet sich auf einem Eckgrundstück, welches sich über beachtliche 1.134m<sup>2</sup> erstreckt.

Dieses einladende Haus verfügt über großzügige Räumlichkeiten, die einer großen Familie ausreichend Platz bieten. Zusätzlich zu den geräumigen Wohnbereichen bietet es die Flexibilität, ein Büro oder eine Praxis einzurichten, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Egal ob für Arbeit oder Entspannung, dieses Haus bietet vielseitige Möglichkeiten, um Ihren Lebensstil optimal zu unterstützen.

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.250m Apotheke &lt;1.250m Klinik &lt;6.500m Krankenhaus

&lt;1.000m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;1.500m Höhere

Schule &lt;1.250m Universität &lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt

&lt;750mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.250mSonstigeBank  
&lt;500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;1.750mPolizei &lt;1.250mVerkehrBus  
&lt;250mAutobahnanschluss &lt;2.250mBahnhof &lt;2.000mFlughafen  
&lt;3.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 214m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 316.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 4.08m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 595000€

Nebenkosten: 188.4€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: 02252 25 28 28

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)