



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 128717

erstellt am : 17.02.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 458000€

Straße:

2700 Wiener Neustadt

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Bigus

Tel: +43699 124 715 92

bigus@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 129.97m<sup>2</sup>

**PROVISIOSFREI! Absolute Ruhelage,  
Doppelhaushälfte mit 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Garten  
zu verkaufen! Nähe Wiener Neustadt!**



Absolute Ruhelage, Doppelhaushälfte mit Garten Nähe Wiener Neustadt, 4 km zum Bahnhof Wiener Neustadt!

- + PROVISIOSFREI!
- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen
- + Fussbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- + Vorbereitung für Photovoltaikanlage

- + Belagsfertig inkl. Rasen und Zaun
- + 129,97 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 24,15 m<sup>2</sup> Terrasse, 5,25 m<sup>2</sup> Balkon, 98 m<sup>2</sup> Garten

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte mit Garten in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund mit zirka 98 m<sup>2</sup> großen Garten in Katzelsdorf, in unmittelbarer Nähe zur Wiener Neustadt, in absolute Grünruhelage welches voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 fertiggestellt sein wird. Das Haus verfügt über 4 Zimmer wobei sich die Wohnfläche auf 129,97 m<sup>2</sup> auf zwei Geschosse beläuft. Das Haus wird belagsfertig mit Rasen und Gartenzaun übergeben und kann optional schlüsselfertig zuzüglich ab 30.000 Euro je nach Ausstattungswünschen erworben werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 65,29 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger 11,93 m<sup>2</sup> großer Eingangsbereich
- eine 36,58 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zur 24,15 m<sup>2</sup> Terrasse und 98 m<sup>2</sup> großen Garten
- ein 8,04 m<sup>2</sup> Schlafzimmer oder Büro
- ein Badezimmer mit Dusche und WC
- ein Technikraum

Im 64,68 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein 19,54 m<sup>2</sup> großes, helles Schlafzimmer mit Garderobe
- ein 12,00 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein 12,00 m<sup>2</sup> Arbeits- oder Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne und WC sowie einem Fenster

Es sind 2 Autoabstellplätze vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit einer effizienten Vaillant Luftwärmepumpe samt Warmwasserspeicher. Eine Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage und Klimaanlage ist vorhanden. Alle tragenden Innenwände werden in Massivbauweise ausgeführt. Nicht tragende Wände werden in Trockenbauweise errichtet.

Der genannte Kaufpreis von 458.000,- Euro versteht sich belagsfertig.  
PROVISIOSFREI!

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnhaussiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof Wiener Neustadt befindet sich in 4 km entfernt. Mit dem RailJet in 30 Minuten bis Wien Hauptbahnhof. Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte, sowie auch Schulen und Kindergärten sind im unmittelbarer Nähe in Wiener Neustadt verfügbar.

Kaufpreis: 458.000,-  
Die Übergabe ist Ende zweites Quartal 2025 geplant!

SEIT 1. APRIL 2024:

Förderung von der Bundesregierung zur Ersparnis der Grundbuch- (1,1%) und die Pfandrechtseintragungsgebühr (1,2%) in Höhe von gesamt 2,3% des Kaufpreises bei Anmeldung

des Hauptwohnsitzes.

Kontakt und Besichtigungstermine:

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich Herr Bigus unter 0699 / 12 47 15 92 oder per E-Mail [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at)

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;2.000m Apotheke &lt;2.000m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus

&lt;3.500m Kinder & Schulen Schule &lt;2.500m Kindergarten &lt;2.500m Höhere

Schule &lt;2.500m Universität &lt;6.000m Nahversorgung Supermarkt

&lt;2.000m Bäckerei &lt;2.000m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Bank

&lt;2.000m Geldautomat &lt;2.000m Post &lt;2.500m Polizei

&lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m Autobahnanschluss &lt;500m Bahnhof

&lt;2.000m Flughafen &lt;5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 129.97m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 44m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 458000€

Nebenkosten: 100€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Bigus

Tel.: +43699 124 715 92

E-Mail: [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at)