



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 65042

erstellt am : 31.05.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449.900€

Straße: Ferdinand-Ebner-Gasse

2700 Wiener Neustadt

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Florian

Tel: +436765144162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 214m²

Grundfläche: 1134m²

Großzügiges Familienhaus in Wiener Neustadt ? 449.900 ?



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? einem Ort, an dem Familienleben, Rückzugsmomente und unternehmerische Visionen auf großzügigem Raum zusammenfinden. Dieses Doppelhaus bietet mit ca. 214m² Wohnfläche, einem weitläufigen Garten und flexibler Raumaufteilung die perfekte Grundlage für Familien, Homeoffice oder Praxisräume. Hier verbinden sich Wohnkomfort und Entwicklungspotenzial in ausgezeichnetener Wiener Neustädter Lage.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und wohnliche Atmosphäre. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Meller-Ofen ? perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Zwei weitere helle Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Highlight ist der Wintergarten mit offenem Kamin, der zu jeder Jahreszeit ein ganz besonderes Wohngefühl bietet. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage zwei Vorräume, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum sowie die große Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Obergeschoss

Hier erwarten Sie vier helle Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer gestalten lassen. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

Keller

Der Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Zwei Heizräume (Öl & Gas), ein Öllageraum, eine Waschküche, zwei große Kellerräume sowie ein Stüberl schaffen Platz für Hobbys, Lagerung oder Wellness. Weites befindet sich im Keller ein Saunaraum mit Schwimmbad, der nach einer Modernisierung wiederbelebt werden kann.

Außenbereich ? Ihre grüne Oase

Der großzügige Garten ist ein echtes Highlight: Ein gemauerter Pool sorgt an heißen Tagen für Erfrischung, die Gartenanlage lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Eine Gartenhütte bietet viel Stauraum für Geräte, während der Vorgarten und die breite Einfahrt den ersten Eindruck abrunden.

Bebauungsbestimmungen

Bebaubarkeit: 33%

Bauweise: o, k

Bauklasse: I, II

Widmung: BW

Lage und Infrastruktur

Wiener Neustadt liegt ca. 50 km südlich von Wien und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Autobahn ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der Bahnhof Wiener Neustadt mit Schnellzugverbindungen nach Wien liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Buslinie 4 fährt direkt vor dem Haus vorbei.

Zahlreiche Naherholungsgebiete wie der Akademiestadtpark, die Lichtenwörther Auen und der Wiener Neustädter Kanal laden zur Freizeitgestaltung ein.

Dank der Nähe zum Krankenhaus und zur Fachhochschule eignet sich die Immobilie auch ideal als Anlageobjekt, beispielsweise zur Vermietung an Studenten oder für eine private Praxis. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnambiente macht dieses Doppelhaus zu einer besonders attraktiven Immobilie.

Ein Zuhause mit unzähligen Möglichkeiten ? überzeugen Sie sich selbst!

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!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11. 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 <2.000m
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

<500mGeldautomat <500mPost <1.750mPolizei <1.250mVerkehrBus
<250mAutobahnanschluss <2.250mBahnhof <2.000mFlughafen
<3.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1134m²

Wohnfläche: 214m²

Zimmer: 8

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 316.4m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 4.08m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449900€

Nebenkosten: 188.4€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Florian

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo