

2700 Wiener Neustadt | Haus | Objektnummer: 11599

# +++RESERVIERT+++Wohntraum im Zehner Viertel - Virtueller Rundgang



Ihr Ansprechpartner

**Thomas Breimaier**

Selbständiger Kooperationspartner

+43 2252 522 613

+43 / 650 / 48 041 15

tbr@realbrokers.at

www.realbrokers.at

## +++RESERVIERT+++Wohnraum im Zehner Viertel - Virtueller Rundgang



### Lage

Zehner Viertel in Wiener Neustadt - gute Erreichbarkeit von der Autobahnabfahrt Wiener Neustadt West als auch in der Nähe des Stadtkerns gelegen

Arztpraxen, Kindergärten, Schulen und Einkaufszentren sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmittel optimal zu erreichen

### Beschreibung

#### **Wohnraum im Zehner Viertel - [Virtueller Rundgang](#)**

Dieses 1985 erbaute Haus auf einer Grundfläche von ca. 678 m<sup>2</sup> im Zehner Viertel in Wiener Neustadt liegt in einer verkehrsberuhigten Siedlungslage und ist ein echter Hingucker. Alle notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden von den jetzigen Eigentümern laufend durchgeführt wie z.B. Einbau einer Solar- und Photovoltaikanlage, neue Dachrinnen sowie neue Fenster inklusive Jalousien und Insektenschutz.

Der 1998 zugebaute Wintergarten und die knapp 48m<sup>2</sup> großer Schwimmhalle mit einem 17m<sup>2</sup> großen Pool lädt nach einem stressigen Tag zum Relaxen ein. Im Keller des Hauses befindet sich ein eigener Wellnessraum mit Sauna und Dusche sowie ein großes Kellerstüberl um diverse Feierlichkeiten abzuhalten. Eine 35m<sup>2</sup> große Garage, ein Carport sowie ein nichtüberdachter Autoabstellplatz bieten genug Platz um diverse Fahrzeuge abzustellen.

#### **Aufteilung:**

##### **Keller mit ca. 110 m<sup>2</sup>**

- Wellnessraum mit Sauna und Dusche
- Großes Kellerstüberl
- Büro

- Wirtschaftskeller (Heizraum, Waschraum, Pooltechnikraum)

### **Erdgeschoß mit ca. 110 m<sup>2</sup>**

- Windfang ca. 2,73 m<sup>2</sup>
- Gang ca. 11,57 m<sup>2</sup>
- Büro ca. 18,56 m<sup>2</sup>
- Küche und Esszimmer ca. 20,17 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 30 m<sup>2</sup> mit Kachelofen
- Wintergarten ca. 22 m<sup>2</sup> + anschließende Schwimmhalle
- Toilette + Badezimmer extra

### **Obergeschoß mit ca. 105 m<sup>2</sup>**

- Gang 11,44 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 13,65 m<sup>2</sup>
- Zimmer I 23,29 m<sup>2</sup>
- Zimmer II 26,33 m<sup>2</sup>
- Zimmer III 23,34 m<sup>2</sup>

### **Außenbereich:**

- schön angelegter Garten mit Gartenhütte
- gepflasterte Terrasse mit Sitzmöglichkeit
- Garage mit Carport
- unüberdachter Abstellplatz
- schöner Vorgarten
- Schwimmhalle (aufschiebbar)

Nutzen Sie Ihre Chance um sich ein Bild von dieser tollen Liegenschaft zu machen und erfüllen Sie sich Ihren Wunsch vom eigenen Wohnraum.

**Ich freue mich auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen.**

### **IHRE IMMOBILIENRÄUME - UNSER ZIEL**

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr! Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können wir nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und Adresse bearbeiten!

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 678 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 205 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Nutzfläche:	ca. 385 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Kellerfläche:	ca. 110 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	optional
Terrassenfläche:	ca. 60 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Garagenfläche:	ca. 35 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1	Baujahr:	1985
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	04.09.2029
Garagen:	1	HWB:	<b>C</b> 75,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Stellplätze:	2	fGEE:	<b>B</b> 0,99

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	WCs:	Toilette
Dachform:	Satteldach	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befuerung:	Gas, Solarenergie, Holz	Stellplatzart:	Carport, Garage, Parkplatz
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Sauna, Swimmingpool, Wintergarten, Abstellraum, Grillstelle
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	695.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	nach Vereinbarung
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

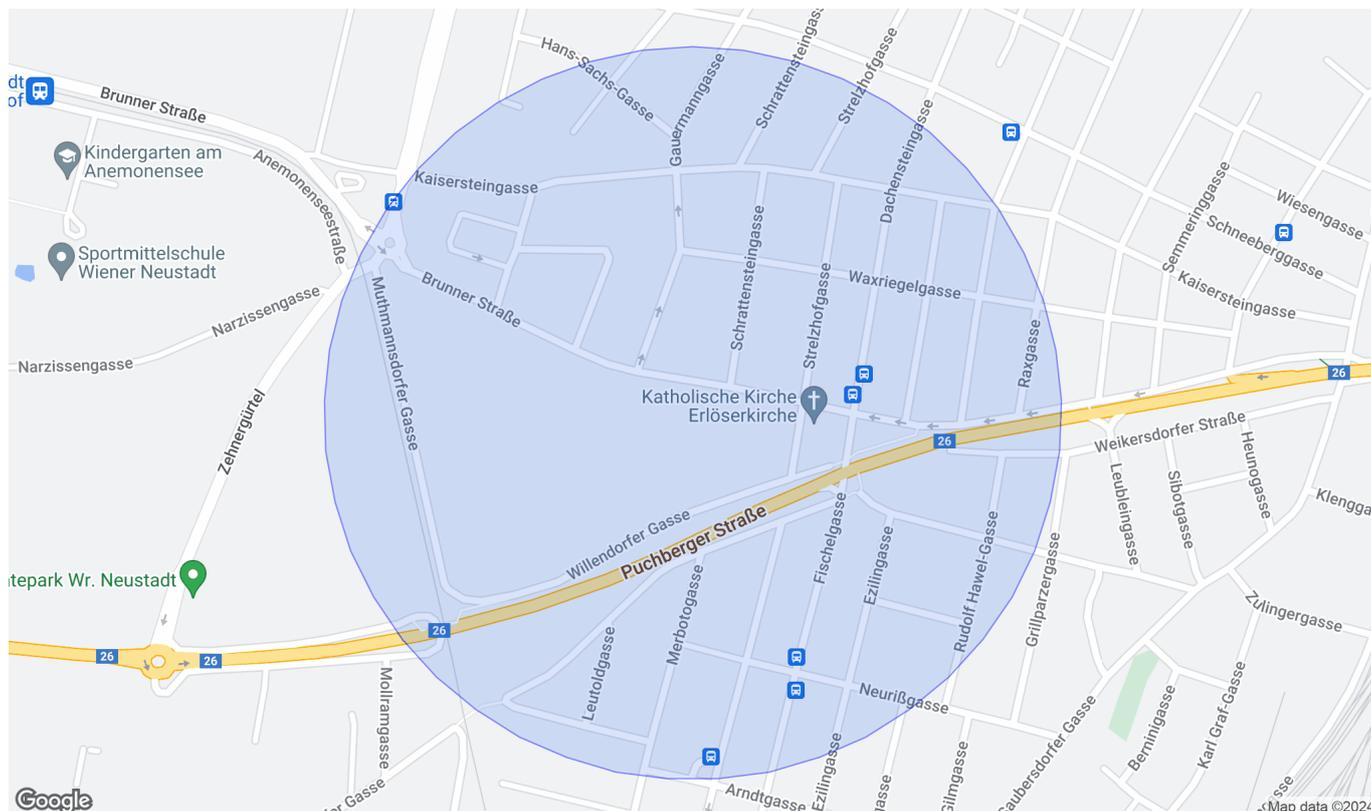
Weitere Fotos





## Lage

2700 Wiener Neustadt



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	9.000 m
Krankenhaus	2.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	3.000 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Höhere Schule	2.000 m
Universität	4.000 m

### Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Polizei	1.500 m
Post	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap