Bungalow in attraktiver Lage mit Garten – Jetzt Eigentümer werden!

20241008_141547

Objektnummer: 2699_1573

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	ca. 1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,34 m²
Nutzfläche:	161,85 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	118,34 m²
Heizwärmebedarf:	C 160,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,72
Kaufpreis:	369.900,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

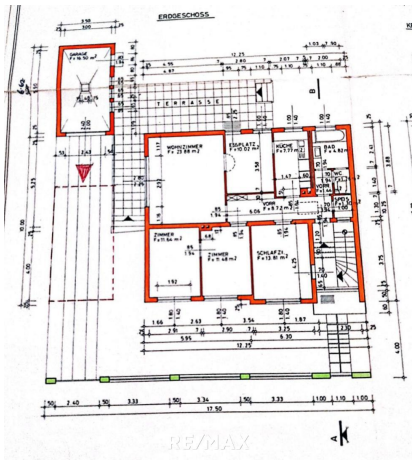
RE/MAX

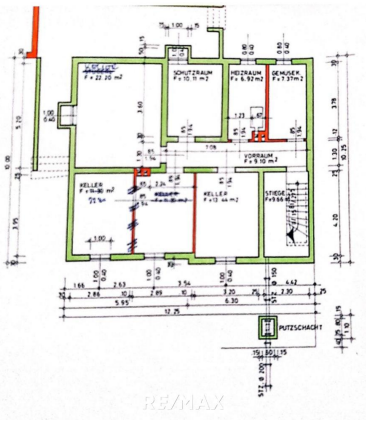
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


ERDGESCHOSS
TERRASSE
RE/MAX


SCHUTZRAUM
HEIZRAUM
GEMÜSE
VORRAUM
KELLER
KELLER
STIEGE
PUTZSCHACHT
RE/MAX

Objektbeschreibung

WOHNEN AUF EINER EBENE – Gemütlich und modern zugleich!

Die Raumaufteilung ist modern und funktionell
• Vom zweiten Vorraum gelangen Sie in die Licht durchflutete, offen gestaltete Küche. Diese bietet nicht nur Platz für einen Essbereich,
sondern auch einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit 33,85m².
• Die Küche ist mittels Durchgang mit dem Wohnzimmer verbunden, das durch große Fensterfronten und einen Schwedenofen
Gemütlichkeit ausstrahlt. Alternativ ist das Wohnzimmer auch direkt vom Vorzimmer aus begehbar.
• Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
• Ein stilvolles Badezimmer in Schwarz-Weiß-Optik, ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Ausstattung und technische Details
Küche mit Miele Induktionsfeld und Backrohr (2021), Dunstabzug, Geschirrspüler, Gefrier-Kühl-Kombi, Spüle
Bad mit Fenster, Eckbadewanne, BD und Badezimmer-Möbel
Böden: Holz- Laminat und Fließen
Elektrische Rollläden an 2-fach verglasten sehr großen Fenstern
Heizung + Warmwasser: neue Brennwerttherme, letzte Prüfung 4/24
Elektro-Befund erstellt 12/24 vorhanden
Starkstrom vorhanden

Außenbereich – Privatsphäre und Natur genießen
• Straßenseitig dient ein moderner weißer Aluzaun als Schmuckelement
• Der hintere Gartenbereich ist durch eine dichte, gesunde Thujenhecke uneinsehbar und bietet mit einem charmanten Holz-Gartenhaus
gemütliche Bereiche
• Ein hübsches Gartenhäuschen verwendbar als KinderSpielhaus
• Der Vorgarten ist mit imposanten Ziersträuchern geschmückt
• Die große Garage hat eine Fläche von 33,85m² mit Zugang zum Garten. Komfortabler Platz für Fahrräder und Gartenutensilien
• Ein weiterer großer Außenstellplatz, ideal für Besucher oder ein zweites Familienauto gehört ebenfalls zur Liegenschaft

Sanierungen und Potenziale
Das Einfamilienhaus aus den späten 1960-er Jahren wurde in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 2000 umfassend renoviert. Neue Fenster 1999. Dämmung der EG-Decke

(20 cm) mit begehbarer Abdeckung.
Gesamte Elektrik des Hauses wurde um 2000 erneuert.
Der Keller, der nicht als Wohnkeller konzipiert wurde, weist durch Starkregen in den letzten Jahren Schäden auf. Ein Gutachten beziffert die optionalen Sanierungskosten auf ca. 50.000 €. Diese wurden in der Immobilienbewertung bereits berücksichtigt.
Zusätzlich erlaubt die Bebauungsrichtlinie eine Erweiterung der Wohnfläche um ca. 30 m² sowie eine Aufstockung auf Bauklasse 2 (bis 8 m Höhe), wodurch eine Wohnfläche von gesamt ca. 250 m² entstehen könnte.
Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Lage
Der Standort vereint das Beste aus Stadt- und Landleben in Wr. Neustadt. Die ruhige und begehrte Wohngegend besticht durch ihre Nähe zur Natur, insbesondere zum Akademiepark und dem Akademiebad, sowie durch eine hervorragende Anbindung zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten bei den üblichen Lebensmittelmärkten sowie die Merkurcity, Apotheken und Schulen sind schnell erreichbar.

Die Lage überzeugt zudem durch ihre Nähe zum Bahnhof, der in nur 7 Minuten mit dem Rad oder Bus erreichbar ist. Für Sport- und Freizeitliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Der Golfclub Föhrenwald ist nur 9 Autominuten entfernt, der Neufelder See in 21 Minuten erreichbar und Rust am Neusiedler See in 32 Minuten. Wanderfreunde profitieren von der Nähe zur Hohen Wand und Puchberg am Schneeberg. Wer Entspannung sucht, findet diese in der Therme Asia, die nur 11 Minuten entfernt liegt.

BITTE BEACHTEN SIE
In Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, die Nennung der Lage sowie Terminvereinbarungen nur nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.
Unbedingt erforderlich sind:
+ Vor- und Nachname
+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
+ Telefonnummer und E-Mail-Adresse
Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften:
Gemäß § 11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme (E-Mail-Anfrage über Plattform) ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des betreuenden Maklers von RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG.
Wir sind als Doppelmakler tätig.
Für Irrtum, Satz- und Druckfehler wird keine Haftung übernommen.Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:
Heizw 160.63
ärmeb kWh/(
edarf: m²a)
Klasse C
Heizw
ärmeb
edarf:
Faktor 1.72
Gesa
mtene
rgieeffi
zienz:
Klasse E
Faktor
Gesa
mtene
rgieeffi
zienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!