

## **Top-Einfamilienhaus in ruhiger Sackgasse mit Grünblick und Ausbaupotential**



Hausansicht

**Objektnummer: 6451/166**

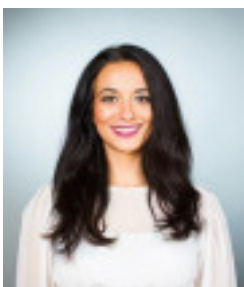
**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	65,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

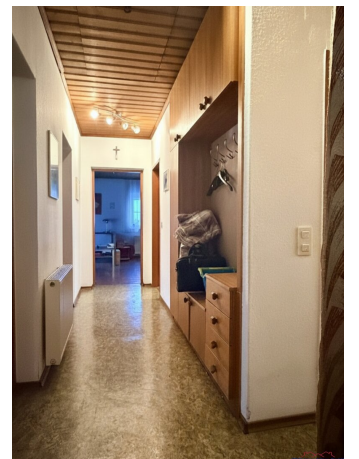
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien







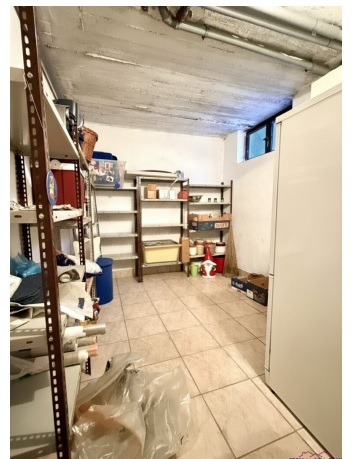




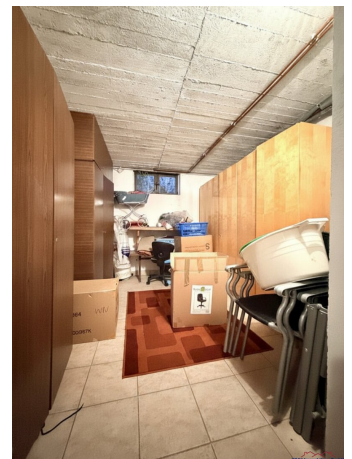










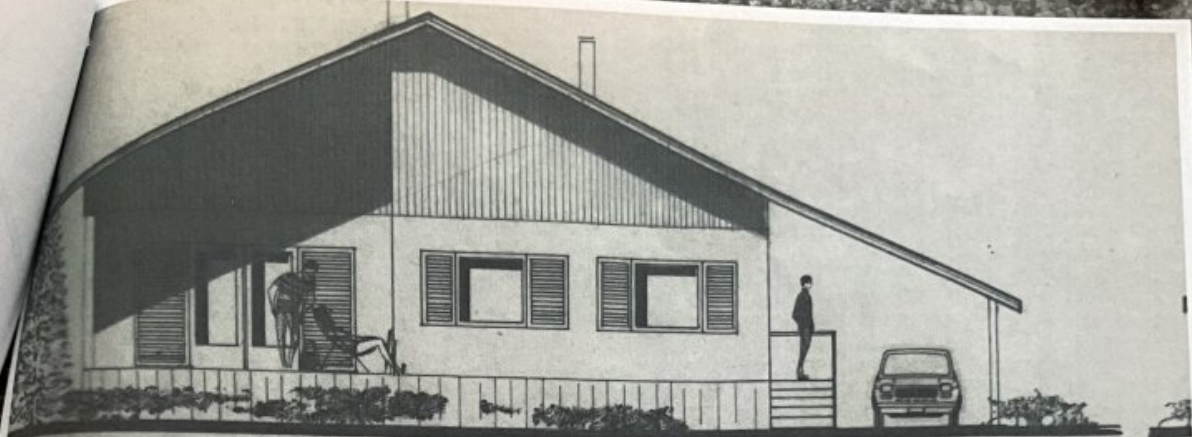




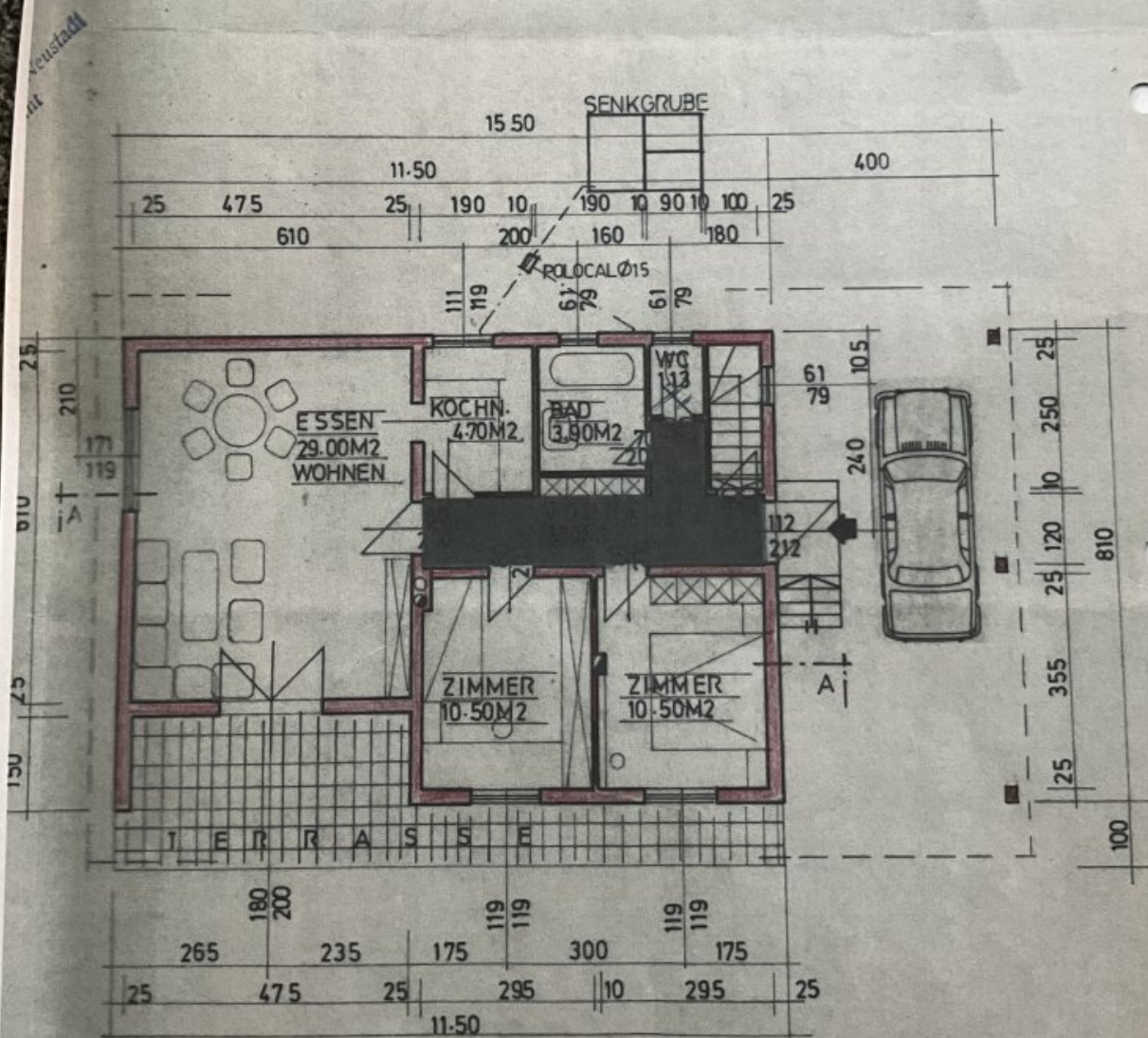






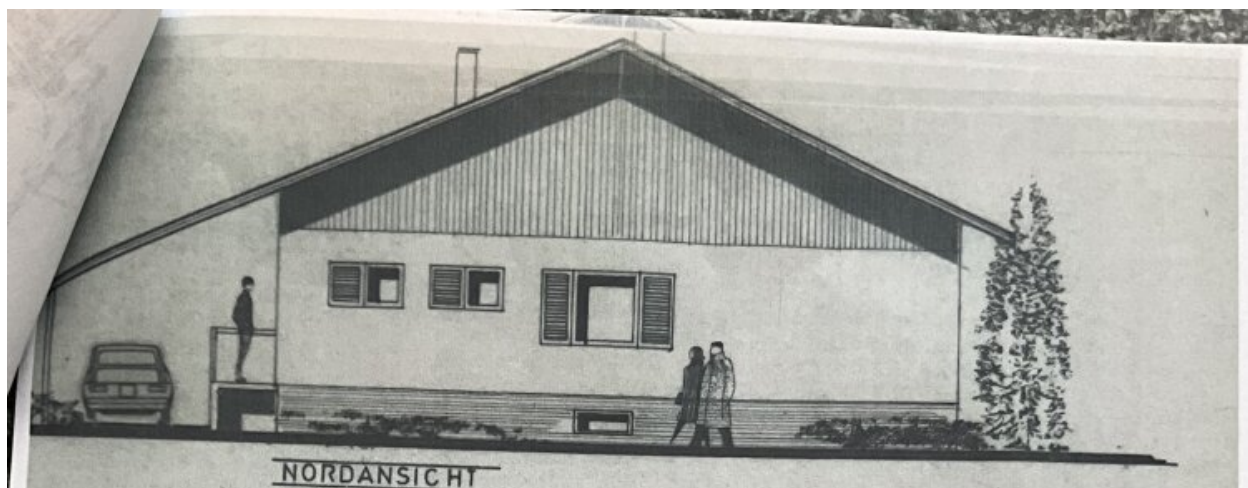


SÜDANSICHT

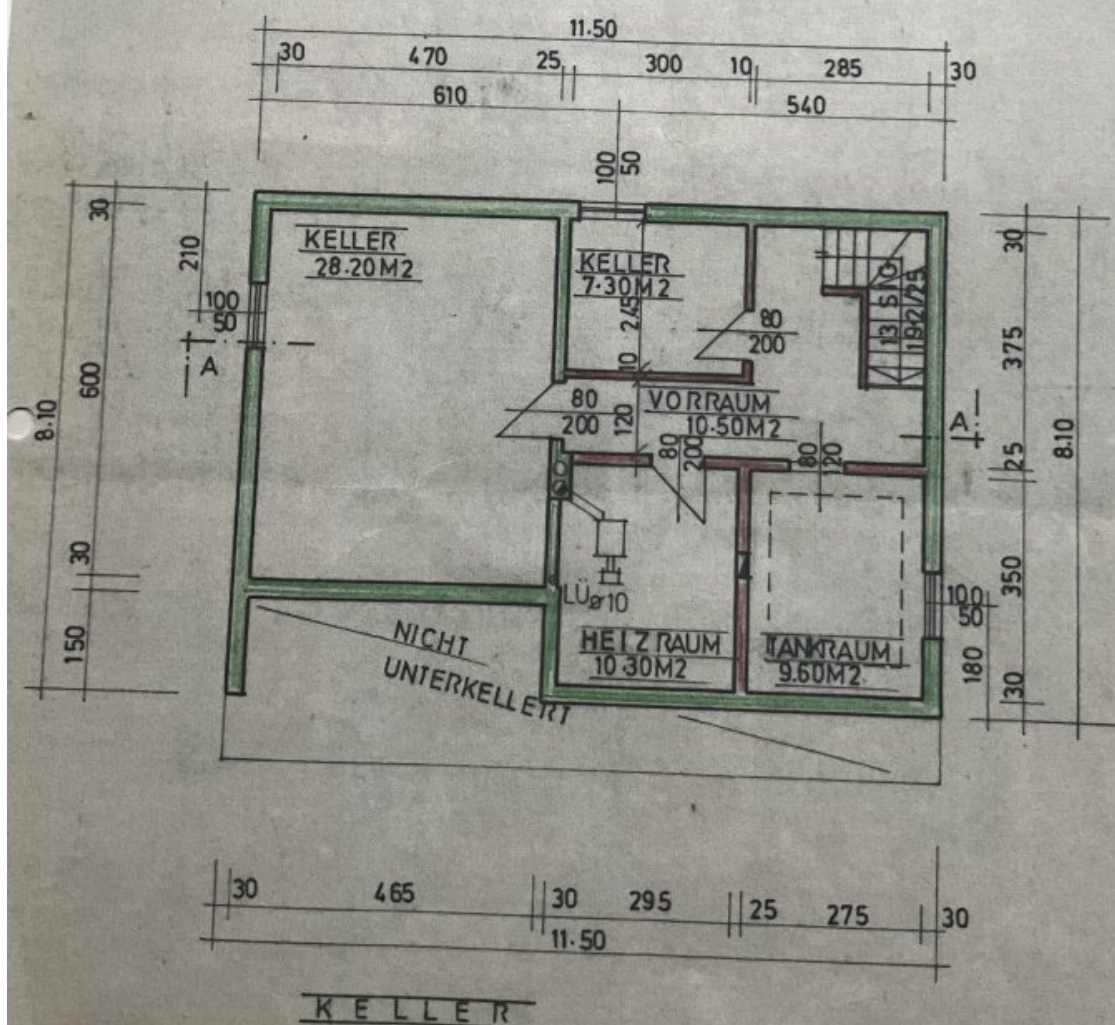


GRUNDRISS - E.G.





NORDANSICHT







GRUNDGRENZE

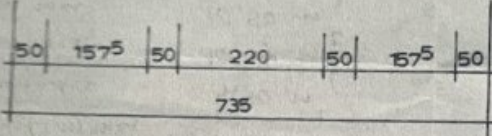
TOR

GRUNDGRENZE

20

SCHALUNGSSTEINE

# GRUNDRISS



ABDECK-PLATTE

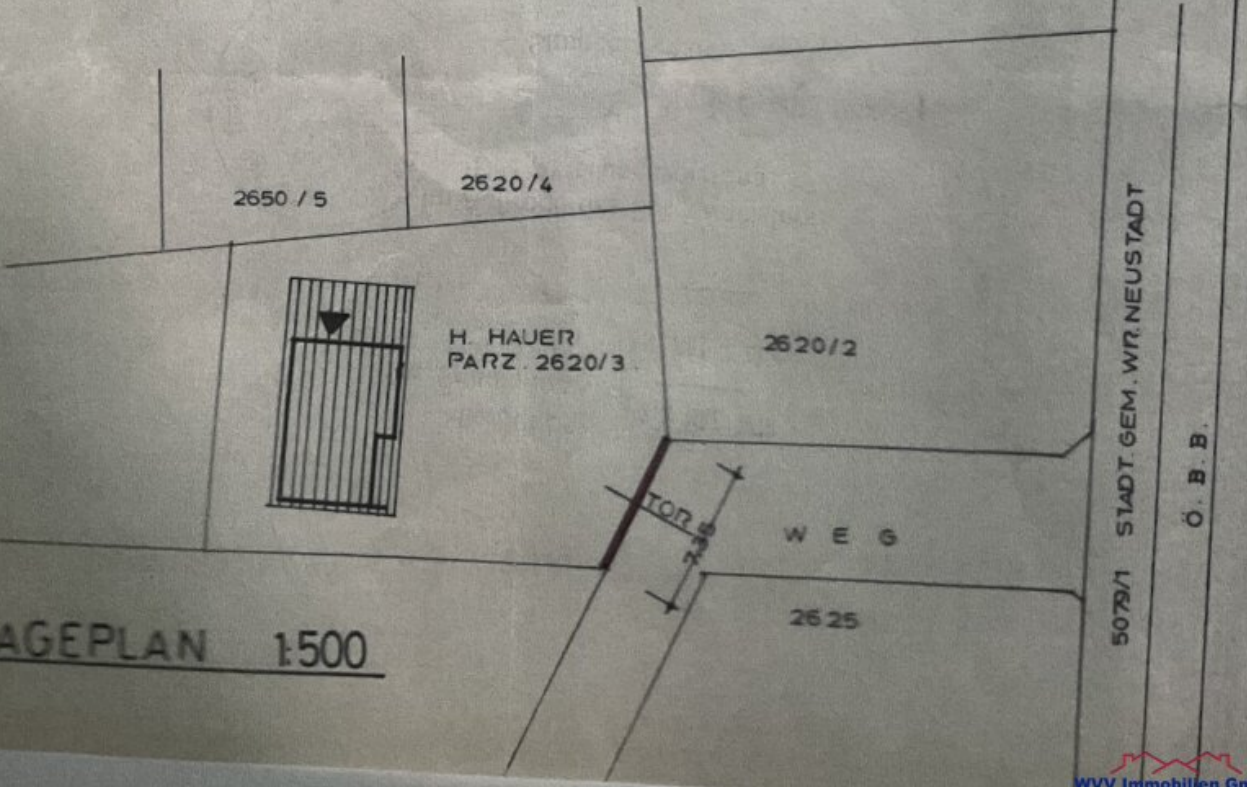
HÖLZ-LATTEN

SOCKEL

FUND.

# SCHNITT

# ANSICHT



Magistrat d  
2A  
B. G. M.

## Objektbeschreibung

In zentraler und ruhiger Lage von Wiener Neustadt liegt dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus am Ende einer Sackgasse. Der unverbaute Blick in die angrenzenden Felder schenkt der Liegenschaft ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität. Das im Jahr 1979 errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup> auf einer Ebene zwei Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad sowie eine separate Toilette. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige etwa 25 m<sup>2</sup> große Terrasse, die direkten Zugang zum rund 632 m<sup>2</sup> großen Garten bietet.

Ein echtes Highlight ist der **sehr große Keller**, der sich in einem guten Zustand befindet. Er bietet mehrere Abstellräume sowie eine **voll ausgestattete Werkstatt**. Das **derzeit unausgebaute Dachgeschoss** eröffnet die Möglichkeit eines Ausbaues für weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Bad mit Toilette.

Direkt am Haus angeschlossen ist ein **großes Carport**, zusätzlich gibt es eine **praktische Gartenhütte**.

Das Haus ist schon etwas in die Jahre gekommen, wurde jedoch stets gepflegt und solide erhalten. Beheizt wird die Immobilie über eine **funktionierende Gasheizung**, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Im großen und gepflegten Garten gibt es ausreichend Platz für einen Swimmingpool.

### Flächen:

- **Wohnfläche Haus:** rund 70 m<sup>2</sup> (Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad und Toilette),
- **Keller:** rund 65,90 m<sup>2</sup> Nutzfläche, **Carport:** rund 45 m<sup>2</sup>, Gartenhaus
- **Gartenfläche:** rund 632 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** rund 722 m<sup>2</sup>

### Hardfacts:



- 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- separate Küche
- Bad mit Dusche und separater Toilette
- Terrasse
- Dachgeschoss ausbaufähig (Wohnraumerweiterung möglich)
- Keller mit Lagerräumen und voll ausgestatteter Werkstatt
- großer Garten mit viel Grünfläche und Altbaumbestand
- Carport
- Gastherme (LÖBLICH-Technik)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden
- Altbaumbestand
- Böden: Kunststoff, Laminat und Fliesen
- Gartenhütte
- gepflegter Hauszustand samt Grundstück

#### behördlicher Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

- **Widmung:** Bauland – Wohngebiet
- **Bebauungsdichte:** 33 %
- **Bauweise:** offen
- **Bauhöhe:** max. 8 m
- **Bodenbeschaffenheit:** kein Eintrag im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster

Profitieren Sie von der derzeitigen Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf:

Das Gesetz sieht ua die Gebührenbefreiung bei der **Eintragung zum Erwerb eines Eigentums** oder Baurechts (Tarifpost 9 lit. b Zif. 1, 2 und 3) an einer Liegenschaft, das der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Erwerbers dient (siehe Abs. 2 Zif. 3), bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,00 (Abs. 4), sowie bei der **Eintragung von Pfandrechten** (Tarifpost 9 lit. b Zif. 4, 5 und 6) zur Besicherung von Krediten, die zum Erwerb oder Sanierung einer solchen Liegenschaft samt Gebäuden aufgenommen werden, vor.

Das dringende Wohnbedürfnis ist durch eine entsprechende Hauptwohnsitzmeldung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist entweder gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag, wenn

die Wohnstätte bereits bezogen wurde, ansonsten innerhalb von 3 Monaten ab Übergabe bzw. Fertigstellung, längstens aber innerhalb von 5 Jahren nach der Grundbucheintragung einzureichen.

Die Regelung trat mit 01.04.2024 in Kraft und gilt konkret für Immobilienkäufe nach dem 31.03.2024. Vererbte oder geschenkte Liegenschaften sind nicht von der Gebührenbefreiung umfasst. Die Maßnahme ist auf 2 Jahre befristet – sie gilt demnach bis 30.06.2026.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.500m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m



Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap