

## **Charmantes, vielseitiges Doppelhaus mit Pool auf 1.134m<sup>2</sup> Grundstück**



**Objektnummer: 309805**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand-Ebner-Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	214,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 316,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,08
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	188,40 €
USt.:	18,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien



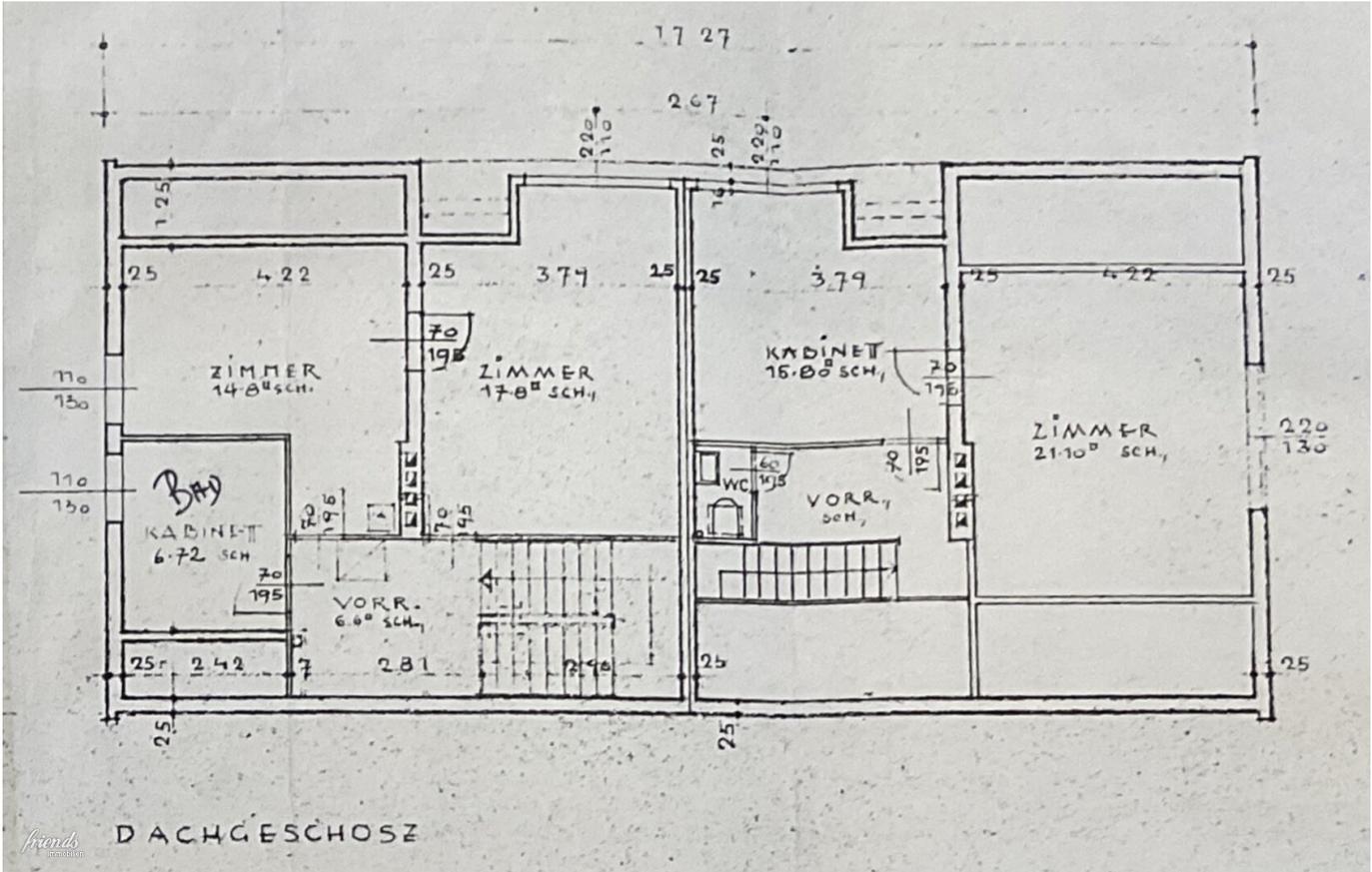






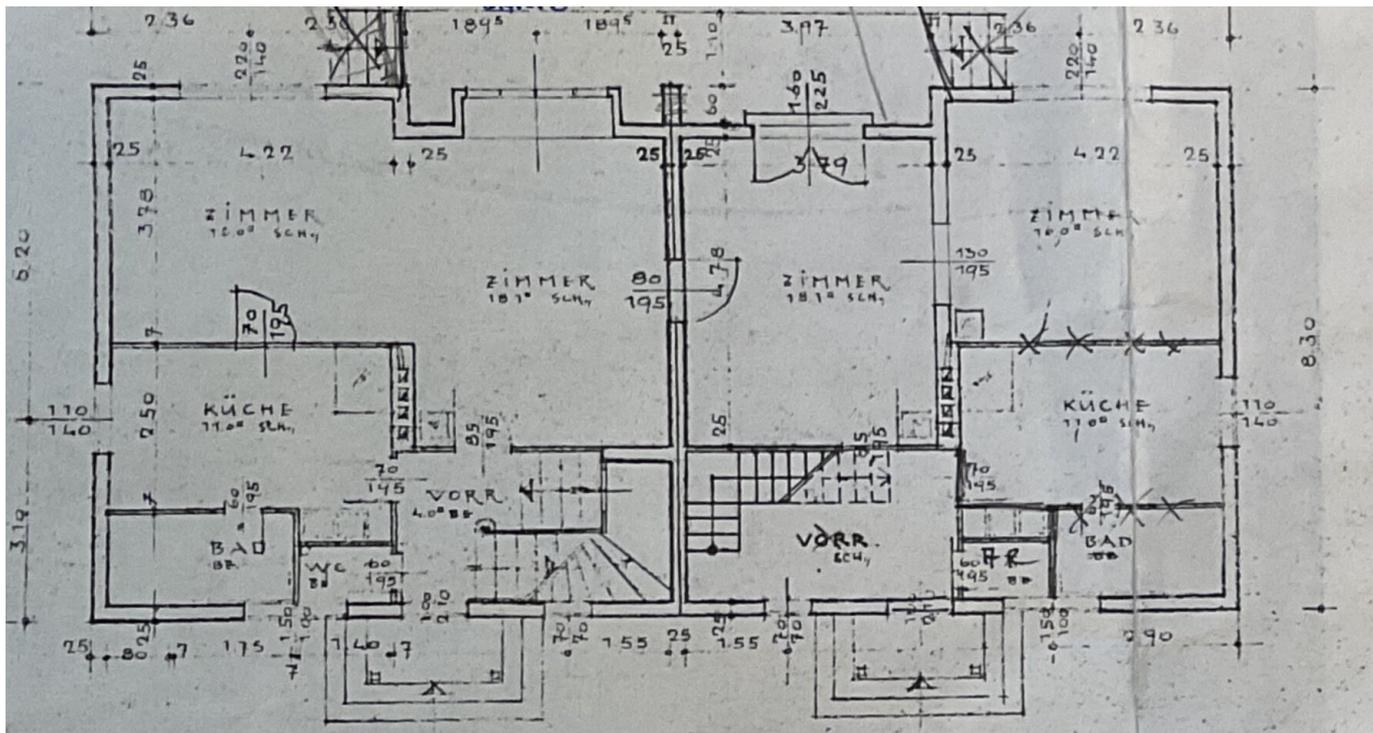




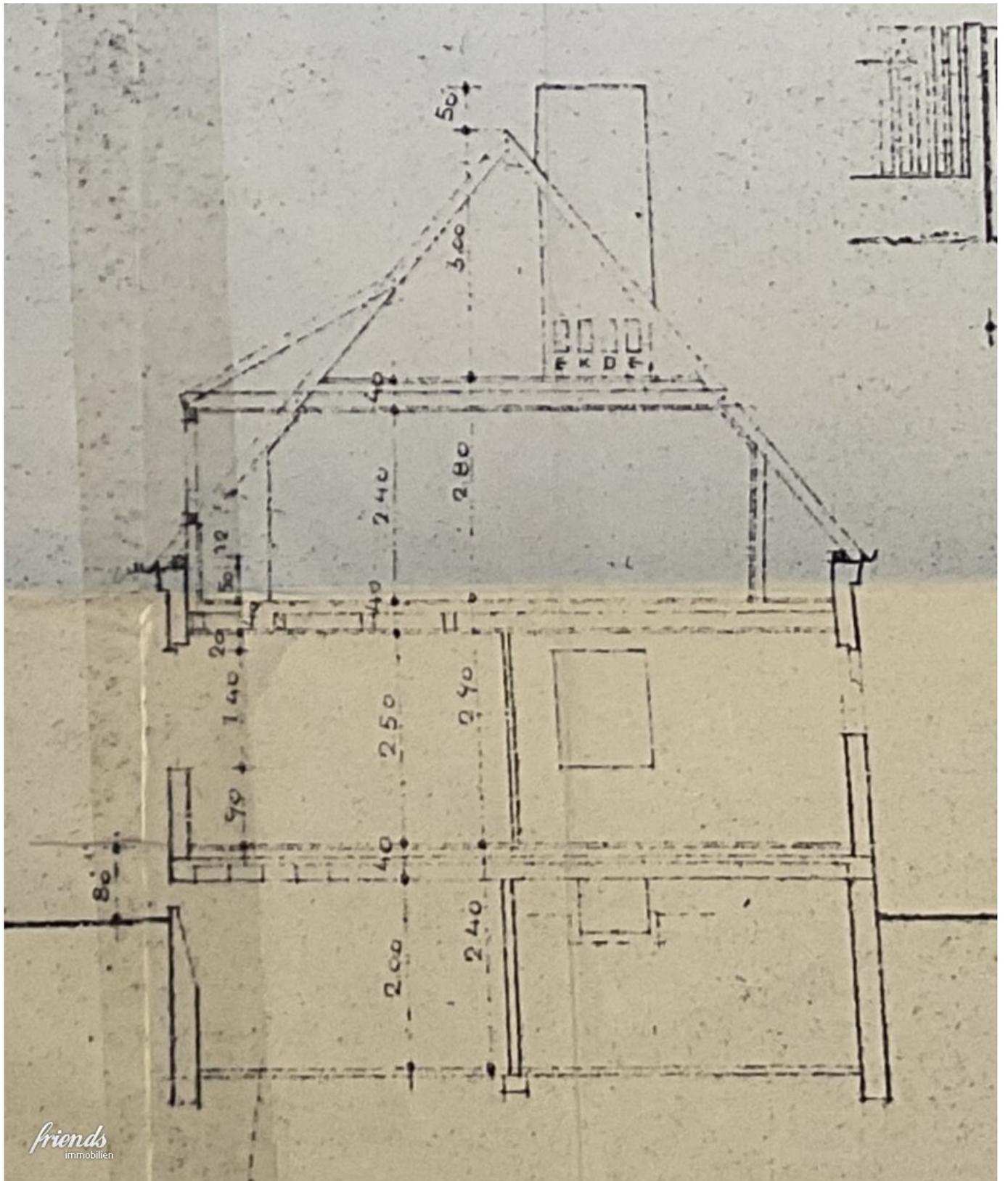


DACHGESCHOSS





ERDGESCHOSZ



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein schönes miteinander verbundenes **Doppelhaus** mit **idyllischen Garten** in **Wiener Neustadt!**

Es befindet sich auf einem **Eckgrundstück**, welches sich über beachtliche **1.134m<sup>2</sup>** erstreckt.

Dieses einladende Haus verfügt über großzügige Räumlichkeiten, die einer großen Familie ausreichend Platz bieten. Zusätzlich zu den geräumigen Wohnbereichen bietet es die Flexibilität, ein Büro oder eine Praxis einzurichten, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Egal ob für Arbeit oder Entspannung, dieses Haus bietet vielseitige Möglichkeiten, um Ihren Lebensstil optimal zu unterstützen.

Das Haus und die Freiflächen teilen sich wie folgt auf:

### Erdgeschoss:

- **2 Vorräume**
- **Badezimmer**
- **separates WC**
- **Küche**
- **Ess-/Wohnbereich**
- **2 weitere Zimmer**
- **Abstellraum**
- **Wintergarten mit offenen Kamin**

Bereits vor dem betreten des Hauses kann man seine **Autos bequem abstellen**.

Entweder **direkt vor der Eingangstüre** oder aber auch in der großzügigen **Garage**.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei praktische **Vorräume**, ein **separates WC**, eine **Küche** und einen kombinierten **Ess-/Wohnbereich** mit einem gemütlichen **Meller-Ofen** - der perfekte Ort, um entspannte Abende zu verbringen.

Zusätzlich gibt es **zwei weitere Zimmer**, die jeweils mit einem eigenen **Meller-Ofen** ausgestattet sind, was eine warme Atmosphäre schafft. Ein zusätzlicher **Abstellraum** bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände.

Der große **Wintergarten** verfügt ebenfalls über einen offenen **Kamin**.

### Obergeschoss:

- **4 Zimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**

Das Obergeschoss dieses Hauses bietet zahlreiche Annehmlichkeiten. Es verfügt über ein **Badezimmer** mit **Badewanne** und Fenster, ein **gemütliches Schlafzimmer** und **drei weitere Zimmer**, die sich perfekt als **Kinderzimmer**, **Büro** oder **Gästezimmer** eignen. Ein weiteres, separates **WC** befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Die großen **Kastenfenster** sorgen für **viel Licht** und ein angenehmes Raumklima.

#### **Außenanlage:**

- **Garage (zwei Fahrzeuge)**
- **Pool (gemauert)**
- **Gartenhütte**
- **Vorgarten**
- **Einfahrt**

Der **große, idyllische Garten** ist der perfekte Ort um im freien zu entspannen, die Natur zu genießen und schöne Erinnerungen zu schaffen.

Er verfügt über **einen gemauerten Pool**, welcher für die perfekte Abkühlung an heißen Sommertagen sorgt. Sowie über genügend **Stauraum** für sämtliche Gartenutensilien.

#### **Keller:**

- **Waschküche**
- **2 Kellerräume**
- **2 Heizräume Ölheizung & Gasheizung (Gasheizung nicht im Betrieb)**
- **charmanten Stüberl**
- **Öllageraum**
- **Saunaraum mit Schwimmbad**

**Bebauungsbestimmungen: 33%, o,k Bauweise, Bauklasse I,II, Widmung: BW**

Dieses Doppelhaus bietet endlos viele Möglichkeiten und genügend Raum zum Leben und Wohlfühlen.

Trotz zentraler Straßenlage ist es sehr ruhig, im Garten sowie im Haus.

Es ist mehr als nur ein Haus, es ist ein Zuhause!

#### **Lage und Infrastruktur:**

**Wiener Neustadt** liegt etwa 50km südlich der Bundeshauptstadt Wien. Hier verfügt man über eine **perfekte Infrastruktur** - alle **Geschäfte** des **täglichen Lebens**, **Ärzte**, **Apotheken**, diverse **Bildungseinrichtungen** sind in nur wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar. In nur wenigen **Autominuten** gelangt man auf die Autobahn. Auch der Bahnhof Wr. Neustadt, mit seinen Schnellzugverbindungen nach Wien, ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die Busverbindung 4 verläuft direkt vorm Haus vorbei. Für Freiluftfanatiker dient der Akademie Park, die Lichtenwörther Auen oder der Wiener Neustädter Kanal als Erholungsgebiet. Die

günstige Lage in unmittelbarer Nähe sowohl zum Krankenhaus als auch zur Fachhochschule macht dieses Haus zu einem äußerst attraktiven Anlageobjekt. Es eignet sich ideal für die Vermietung an Studenten oder sogar für die Nutzung als Privatpraxis. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischem Flair und ruhiger Atmosphäre, was sowohl für Wohnen als auch Arbeiten äußerst ansprechend ist.

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!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <1.250m  
Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Post <1.750m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap