

**Generalsaniertes Einfamilienhaus mit Wintergarten,
Gartenlaube und Carport - 148m² Wfl., 230m² Nfl., 4
Zimmer plus Keller!**



Objektnummer: 960/67472

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1988
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,14 m ²
Nutzfläche:	230,01 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	81,87 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,02
Kaufpreis:	590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.565,11 €
Infos zu Preis:	

Top Konditionen für die Vertragserrichtung für unsere Kunden!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

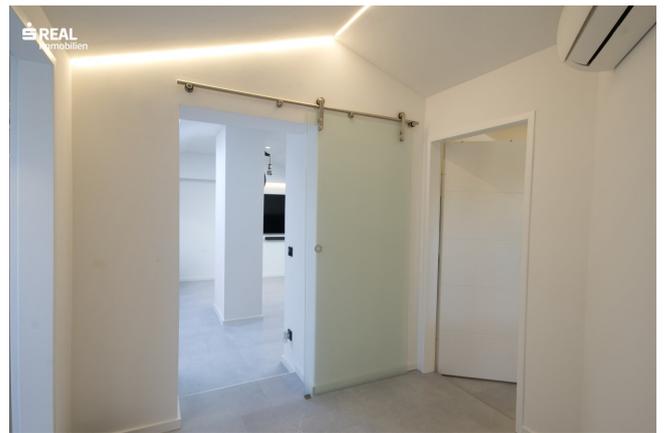


Andreas Vanek





















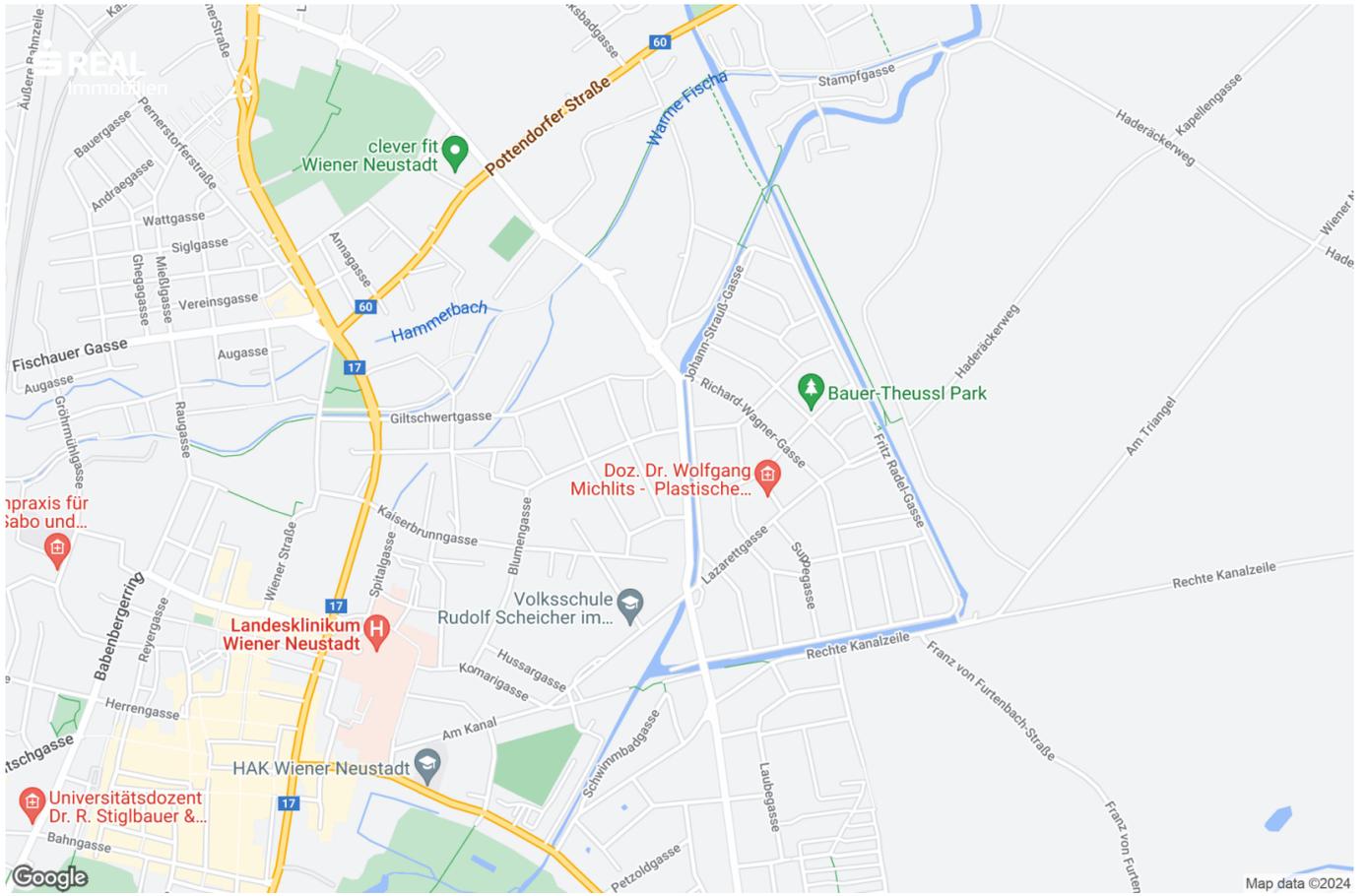
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde ca. 1988 errichtet und zuletzt durch die derzeitigen Besitzer im Jahre **2015 generalsaniert**. Dabei wurden alle Wände neu verputzt und verspachtelt, die Installationen erneuert, ein neuer Gaskessel eingebaut, Fassade, Fenster und Türen erneuert, neue Böden verlegt, das komplette Dach ausgebaut, ein Carport errichtet, ein Wintergarten geschaffen, u.v.w.m.

Das besondere der Liegenschaft liegt auch an den **zwei getrennten Eingängen** für den Wohnkeller (39m² Wohnküche, 11m² Flur und 5,6m² Duschbad) sowie dem Haupteingang ins Haus, welches nochmals auf zwei Ebenen jeweils eine Wohneinheit bildet. Somit sind **de facto 3** separate Wohneinheiten nutzbar.

Mit **25er Ziegeln** und **16cm EPS** Wärmedämmung sowie **21cm** Dämmung im Dach können sich die Energiewerte wohl sehen lassen. Der Keller ist mit **30cm starken Beton** errichtet worden.

2 Kaminstränge sind vorhanden. Die Fenster verfügen über **elektrische Außenrollläden**. Parkett und Feinsteinfliesen zieren die Böden. Der **Dachgeschoßausbau** verfügt über eine eigene Küche und Wannenbad und ist mit einem **Bus-System** durchdacht ausgestattet.

Viel **Platz für die ganze Familie** und gesellschaftliche Zusammenkünfte. Im Garten befindet sich eine ansprechende **Grillaube** mit Garten und Gerätehütte, ein kleiner Lagerkeller sowie ein **53m² großes Carport**, zwei weitere **Parkplätze** am Grundstück und einen weiteren massiven Schuppen.

Vorgarten und Garten zeigen im Frühjahr wieder ihre Pracht. Die Liegenschaft wirkt **freundlich und einladend** und ist in einem sehr guten Gesamtzustand.

In der direkten Umgebung gibt es **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** in fußläufiger Nähe, sowie Apotheken, Ärzte und öffentliche Verbindungen.

Das Anwesen ist **vielfältig nutzbar**, sei es um Privat und Gewerbe geschickt miteinander zu verbinden, oder den Kindern eine eigene Wohneinheit zu bieten, oder einfach nur um viel Platz für die persönliche Entwicklung zu haben.

Gut erreichbar und in **zentraler Lage** gelegen, ließe sich auch für Feriengäste eine Einheit nutzen.

Kaufpreis: EUR 590.000,-

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <2.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap