

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wiener Neustadt

### **Vielseitiges Wohnhaus mit großen Garagen und schönem Garten in Wiener Neustadt**



Objekt-Nr. OM-410937

### **Einfamilienhaus**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Kurt

2700 Wiener Neustadt  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	675,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	4
Wohnfläche	150,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus bietet vielfache Nutzungsmöglichkeiten. Die Garagen und die Werkstatt sprechen jedes Bastlerherz an und erlauben zukünftig eine kreative Freizeitgestaltung. Der gut ausgestattete Garten lädt die ganze Familie und Freunde zum baden, grillen, spielen oder einfach nur zum chillen ein. Die Räume des Erdgeschosses können auch als kleine separate Wohneinheit z.B. später für die Unterbringung eines 24h Pflegepersonals dienen, als Gästewohnung, oder auch beruflich als Praxisraum, Lagerraum oder separiertes Home-Office genutzt werden. In dieser Etage hat früher unsere Großmutter gewohnt. Eine durchgängige Barrierefreiheit lässt sich im EG relativ einfach herstellen.

Für unsere Familie war die Liegenschaft lange ein perfektes Zuhause. Für unsere seit dem Frühjahr 2025 verwitwete Mutter alleine, ist nun aber der Erhaltungsaufwand zu groß geworden. Deshalb sucht dieses wunderbar vielseitige Haus neue Besitzer, die auch gut zur netten Nachbarschaft passen sollen.

## Ausstattung

Sehr geräumiges Stockhaus ohne Keller mit 12 x 9m verbauter Fläche und variabel nutzbaren Räumlichkeiten. Ebenerdiges Untergeschoss, dzt. genutzt als Oldtimerwerkstatt und Privatumuseum. Obergeschoß als geräumiger Wohnbereich voll möbliert, sämtliches Inventar kann ggfs. übernommen werden. Benützungsbewilligung von 1977, neue Prefa-Deckendeckung, oberste Geschoßdecke mit begehbaren Dämmplatten isoliert, neue Kunststoffenster mit 3-fach Glas und elektrischen Raffstores, neuer Gasheizkessel, WW über 100l E-Boiler, PV-Anlage, Klimaanlage, Weigl Treppenlift (einfach demontierbar). Geräumige Tagesgarage samt Hobby-Werkstatt mit 33m<sup>2</sup> im Haus integriert. Weitere 3 PKW-Stellplätze in beheizter Nebengarage mit ca. 45m<sup>2</sup> direkt von der Werkstatt aus begehbar samt Montagegrube und breiter Schiebtüre in den Garten. Zufahrt durch funkfernbediente Öffnung der Garten- und Garagentore von der Straßenseite. 30m<sup>2</sup> beheizter angebauter Wintergarten plus 30m<sup>2</sup> verflieste Terrasse im Freien, davon 14m<sup>2</sup> mit Pergola überdacht. Gesamte Gebäude-Nutzfläche 235m<sup>2</sup>. Ca. 400m<sup>2</sup> Garten mit beheizbarem 30m<sup>3</sup> Pool, Gerätehütte, Sonnenpavillon, Fischteich, Beregungsanlage, Rasenmähroboter, Vorgarten pflegefrei durch Flußkieselschüttung.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Im Osten von Wiener Neustadt, entlang der Pottendorferstraße, knapp vor der Stadtgrenze liegt seit den 70er Jahren eine ruhige Wohnsiedlung. Dieser Stadtteil wurde zuletzt durch die Errichtung mehrerer vom Land geförderter Neubauten, und der Eröffnung eines namhaften Supermarktes massiv aufgewertet und durch die Anbindung an die Ostumfahrung verkehrstechnisch perfekt erschlossen. In 22 Minuten erreicht man die Stadtgrenze von Wien, in 10 Minuten ist man mit dem Bus im Stadtzentrum von Wr. Neustadt. In 2 Minuten ist man mit dem Fahrrad, in 10 Minuten zu Fuß mit dem Hund entlang des Wr. Neustädter Kanals in der freien Natur unterwegs.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Sicht von Garten



# Exposé - Galerie



Sicht vom Garten



Pergola



# Exposé - Galerie



Terrasse



Pergola Eingang Garagen



# Exposé - Galerie



Montagegrube 3-fach Garage



Tagesgarage



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich EG



# Exposé - Galerie



Flexibler Hobbyraum EG



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Gästeklo im EG



Bad im EG



Stiegenaufgang mit Treppenlift



# Exposé - Galerie



Stiegenhaus



Vorzimmer OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG



# Exposé - Galerie



Altes Kinderzimmer OG



Vorzimmer OG



# Exposé - Galerie



Küche OG



Essbereich im Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



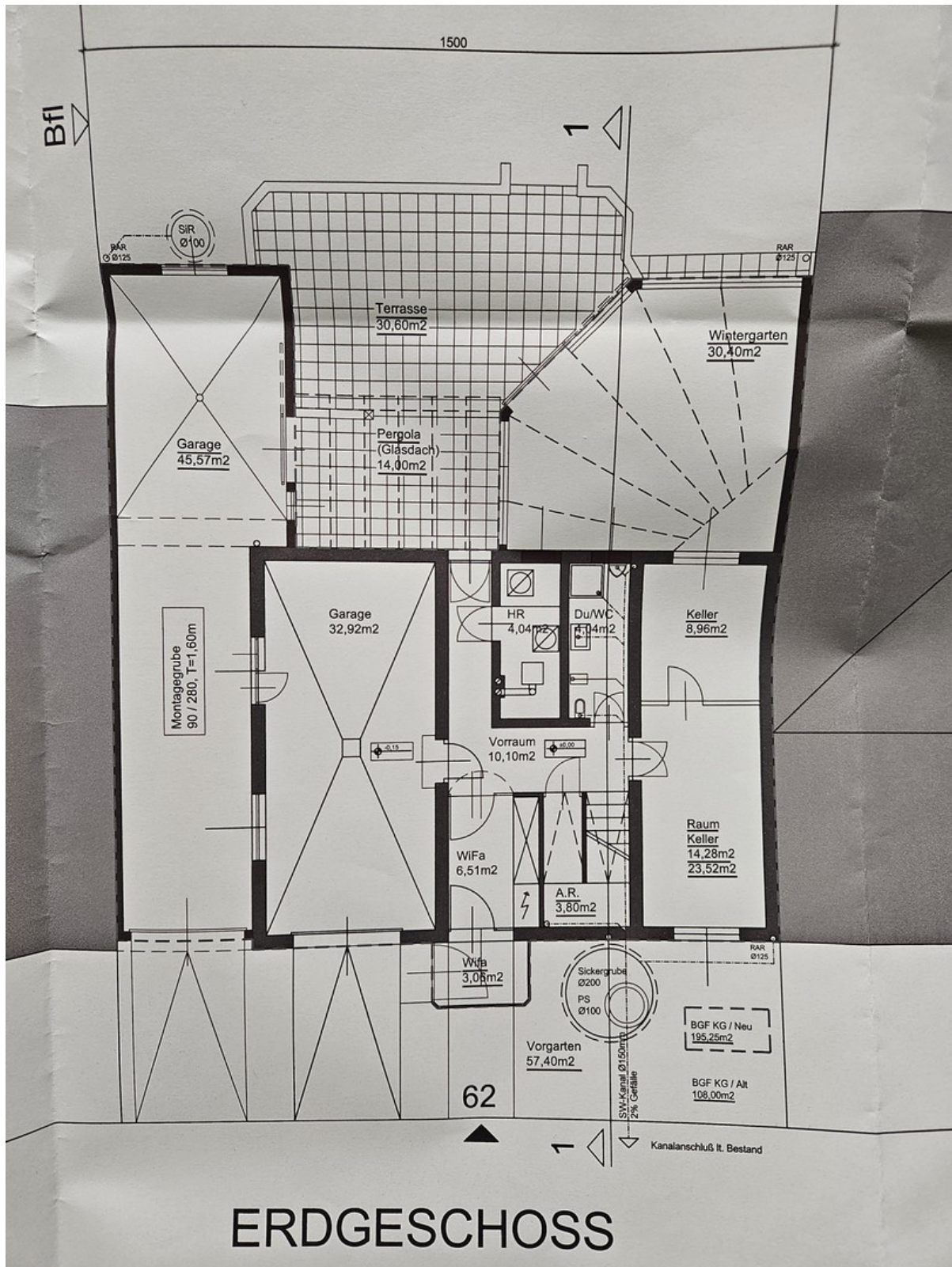
Wohnzimmer OG



Sicht auf Garten



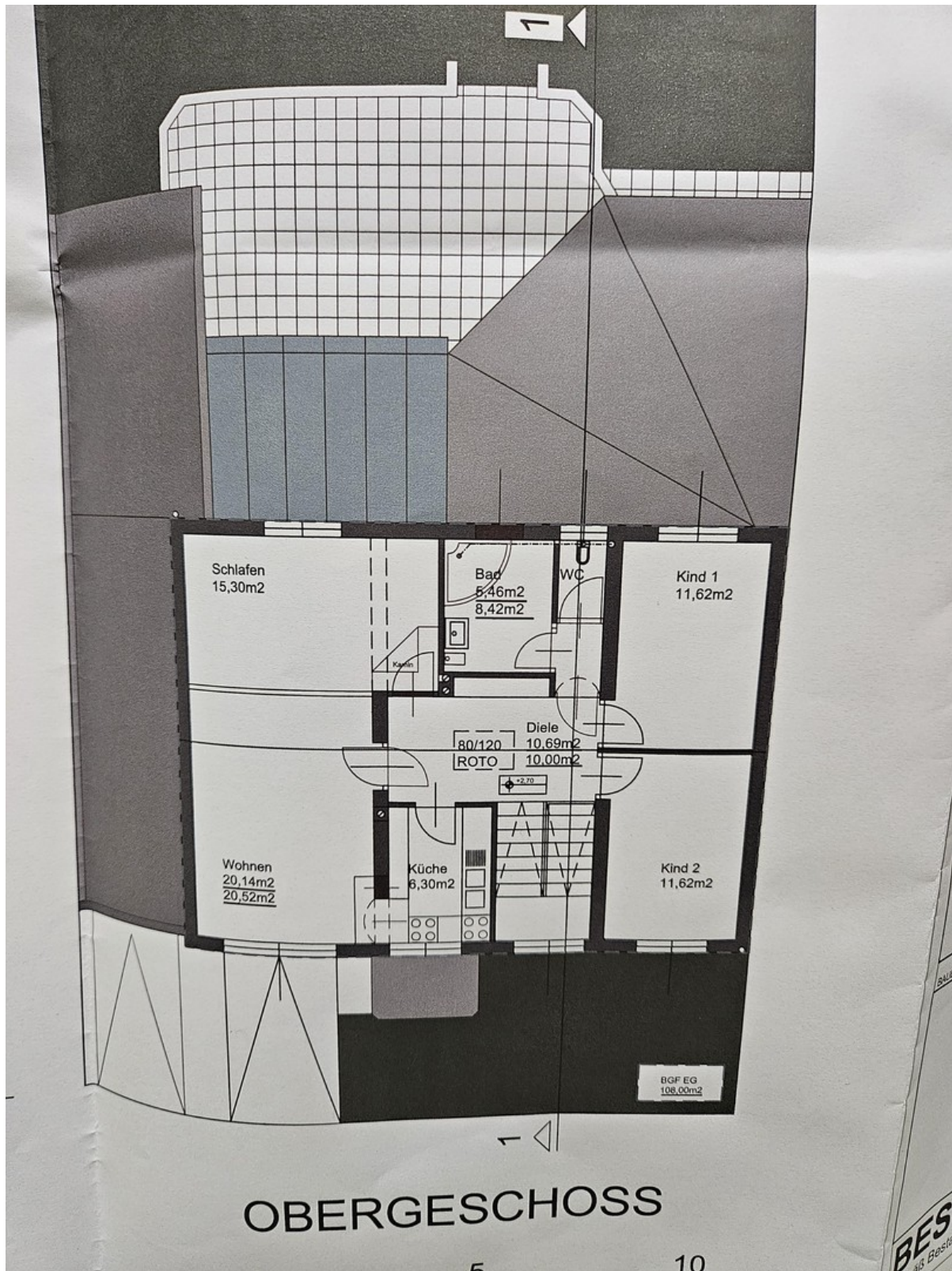
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



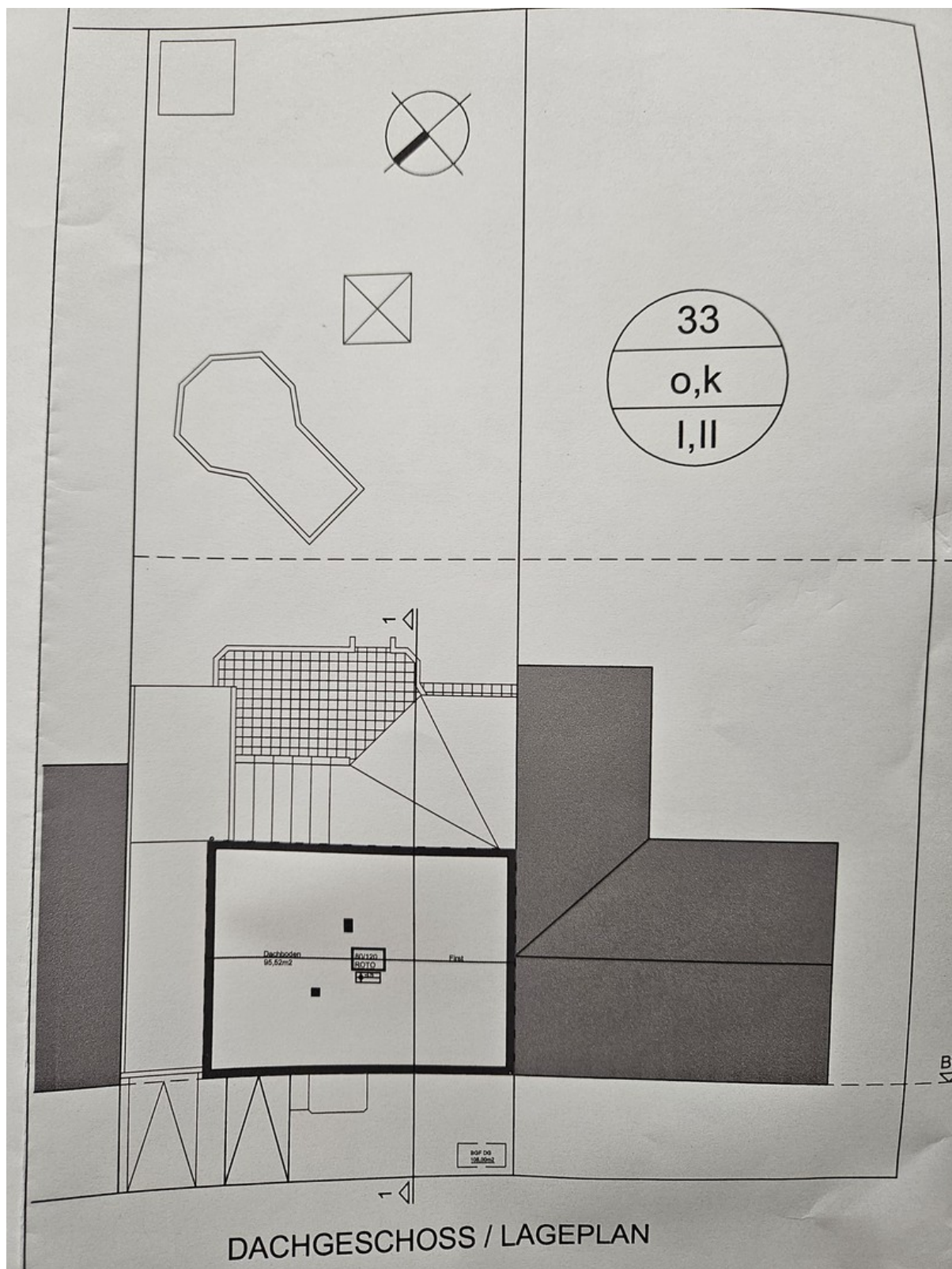
# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachboden