

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 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	4
Wohnfläche	150,00 m ²	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 Privatmuseum. Obergeschoß als geräumiger Wohnbereich voll möbliert, sämtliches Inventar kann ggfs. übernommen werden. Benützungsbewilligung von 1977, neue Prefa-Dechdeckung, oberste Geschoßdecke mit begehbarer Dämmplatten isoliert, neue Kunststofffenster mit 3-fach Glas und elektrischen Raffstores, neuer Gasheizkessel, WW über 1001 E-Boiler, PV-Anlage, Klimaanlage, Weigl Treppenlift (einfach demontierbar). Geräumige Tagesgarage samt Hobby-Werkstatt mit 33m² im Haus integriert. Weitere 3 PKW-Stellplätze in beheizter Nebengarage mit ca. 45m² 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. 30m² beheizter angebauter Wintergarten plus 30m² verfließte Terrasse im Freien, davon 14m² mit Pergola überdacht. Gesamte Gebäude-Nutzfläche 235m². Ca. 400m² Garten mit beheizbarem 30m³ Pool, Gerätehütte, Sonnenpavillion, 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Sicht von Garten

Exposé - Galerie



Sicht vom Garten



Pergola

Exposé - Galerie



Terrasse

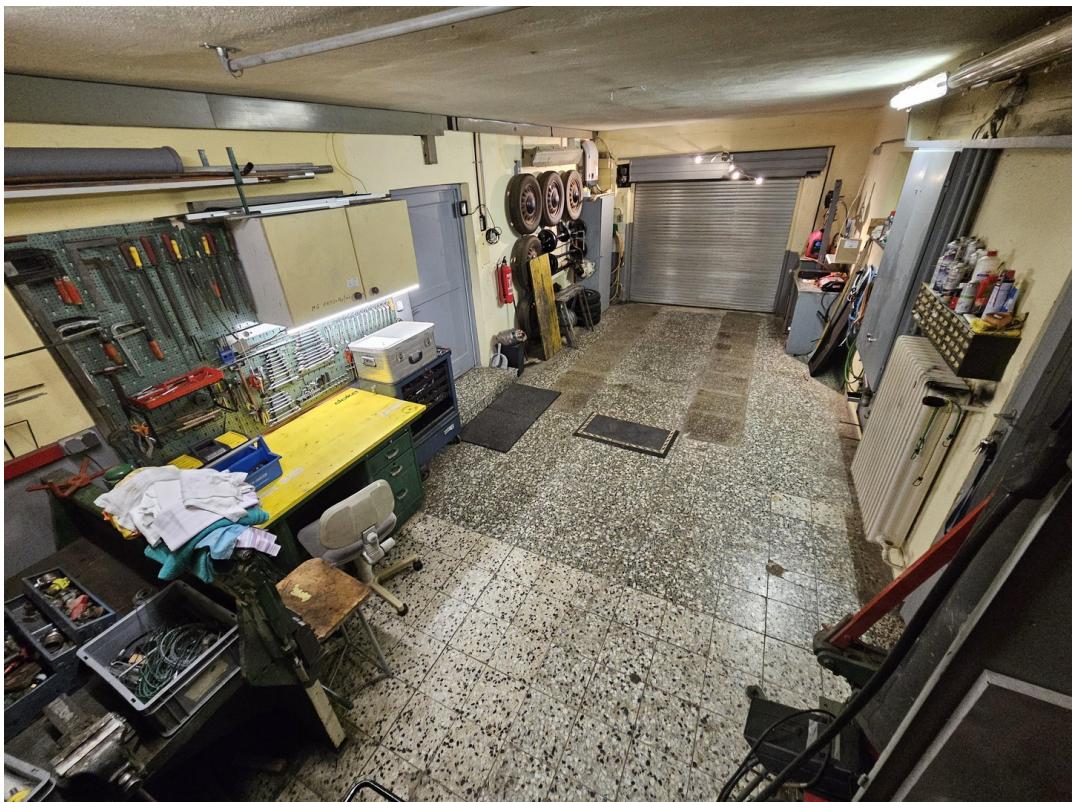


Pergola Eingang Garagen

Exposé - Galerie



Montagegrube 3-fach Garage

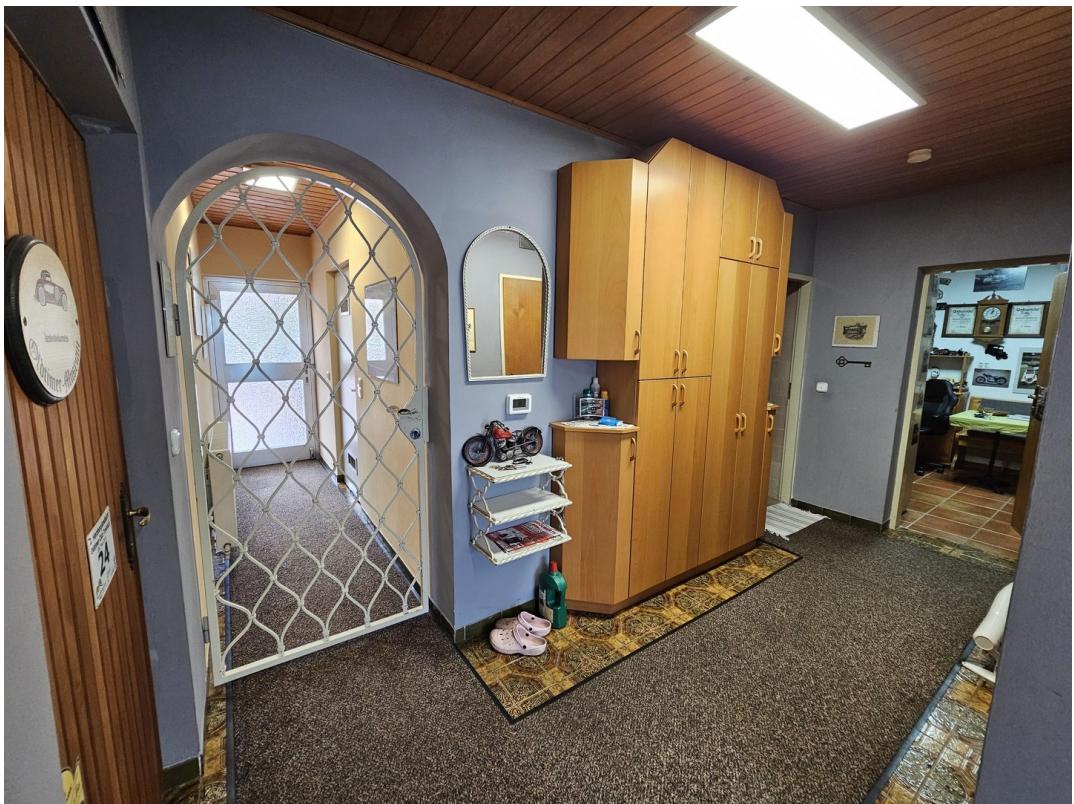


Tagesgarage

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Flexibler Hobbyraum EG



Wintergarten

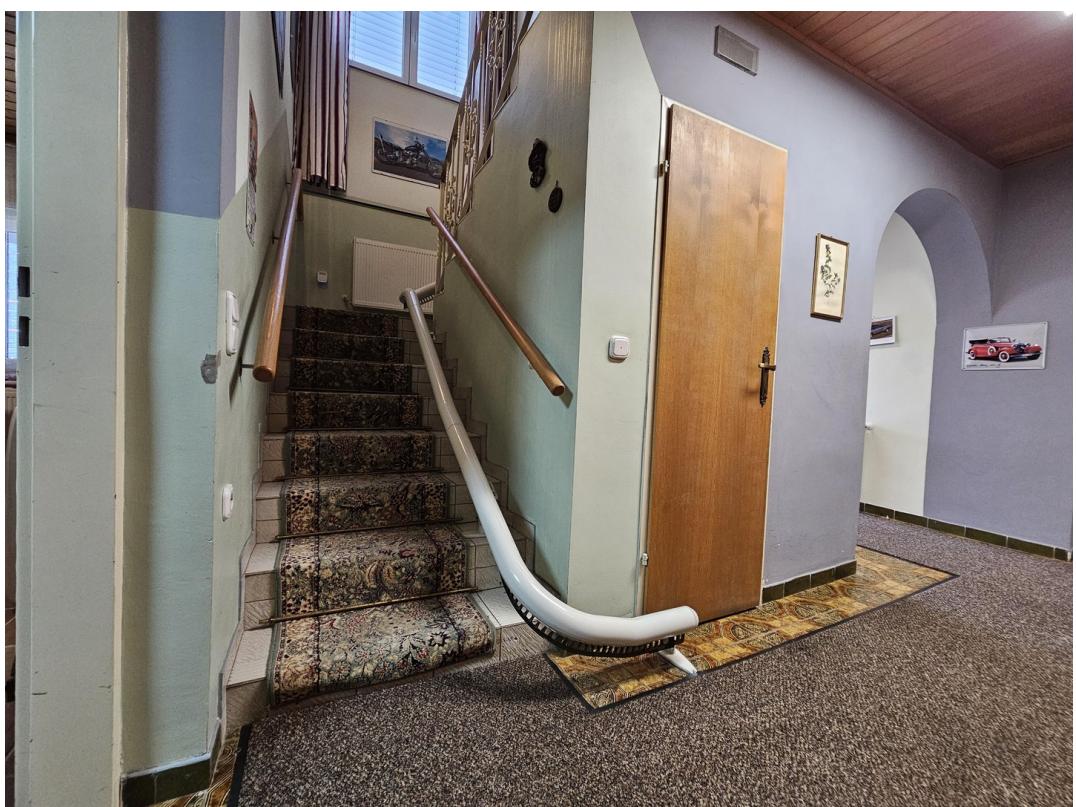
Exposé - Galerie



Gästeklo im EG

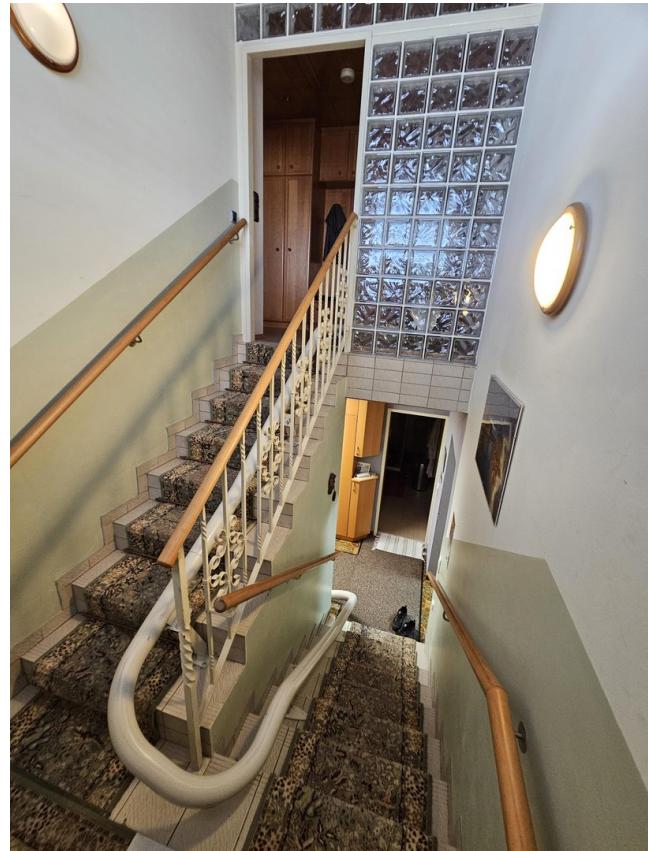


Bad im EG



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

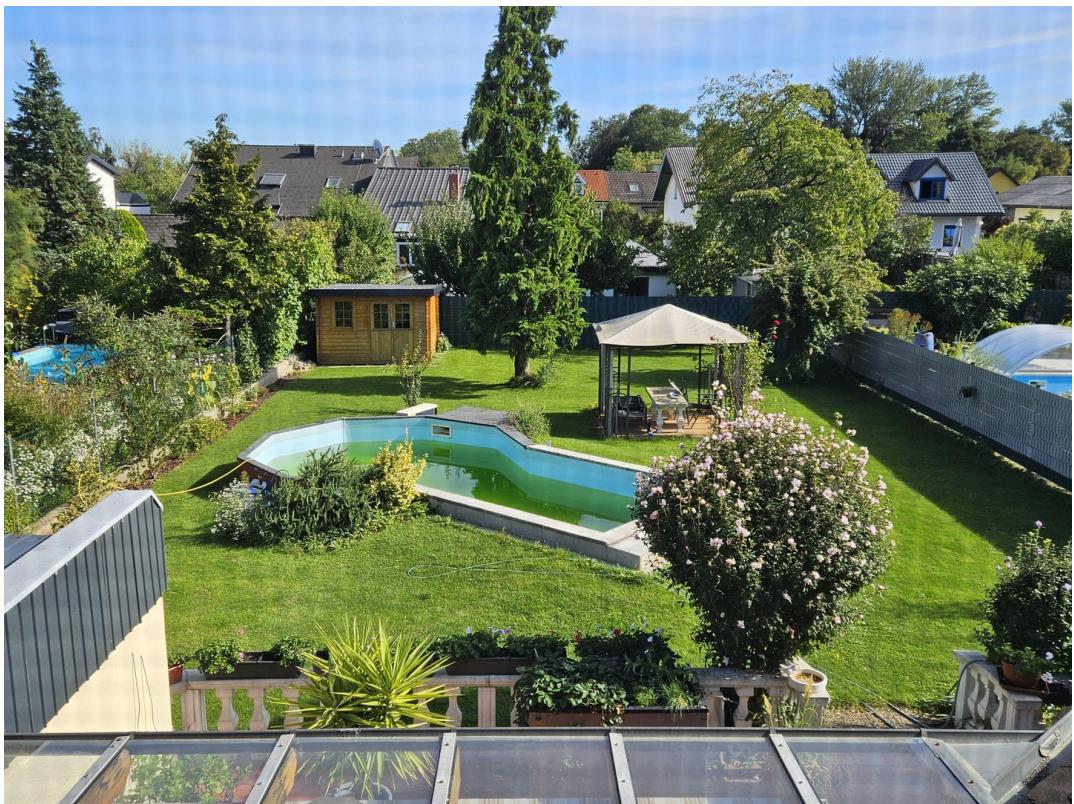


Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie

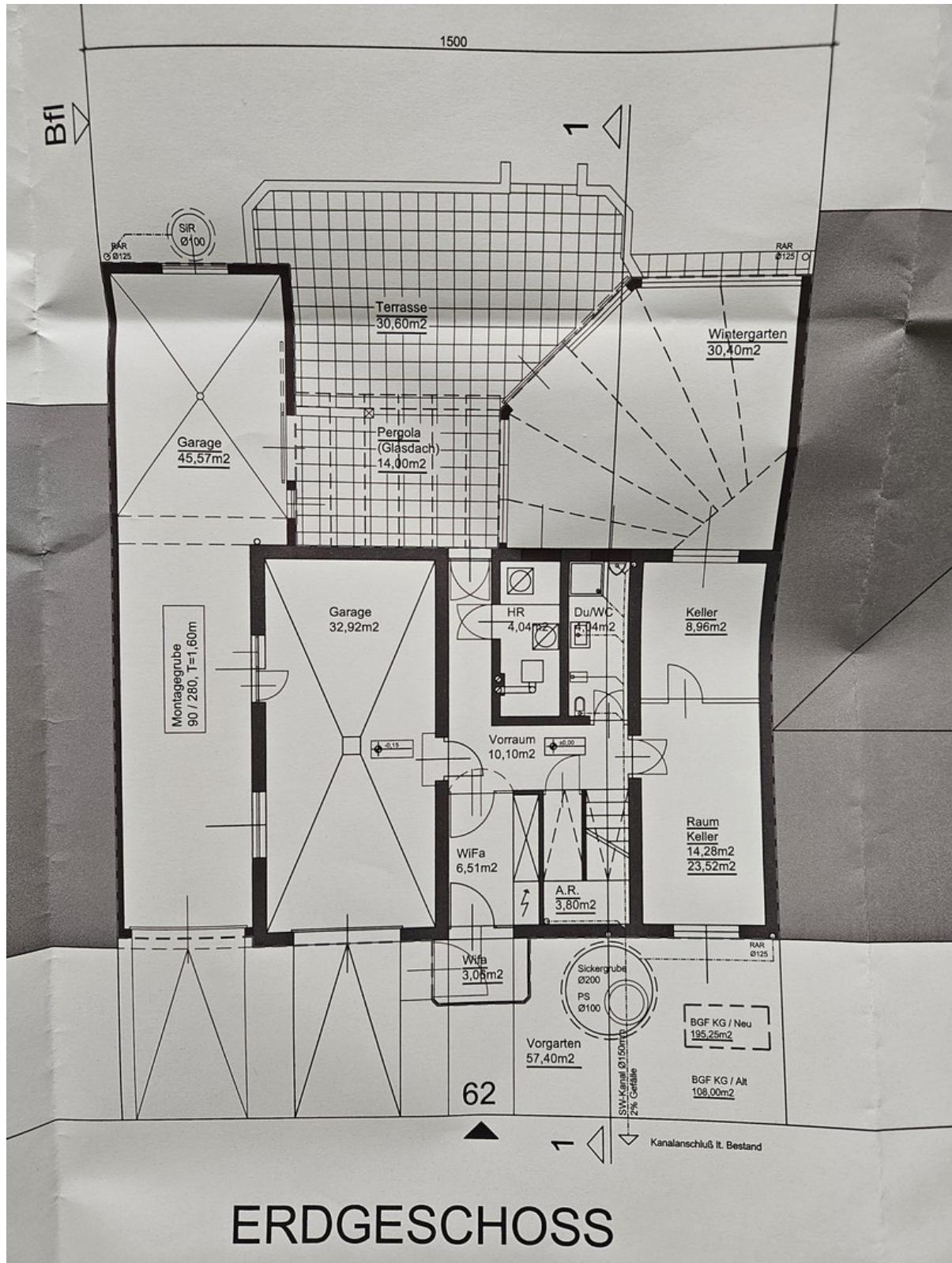


Wohnzimmer OG

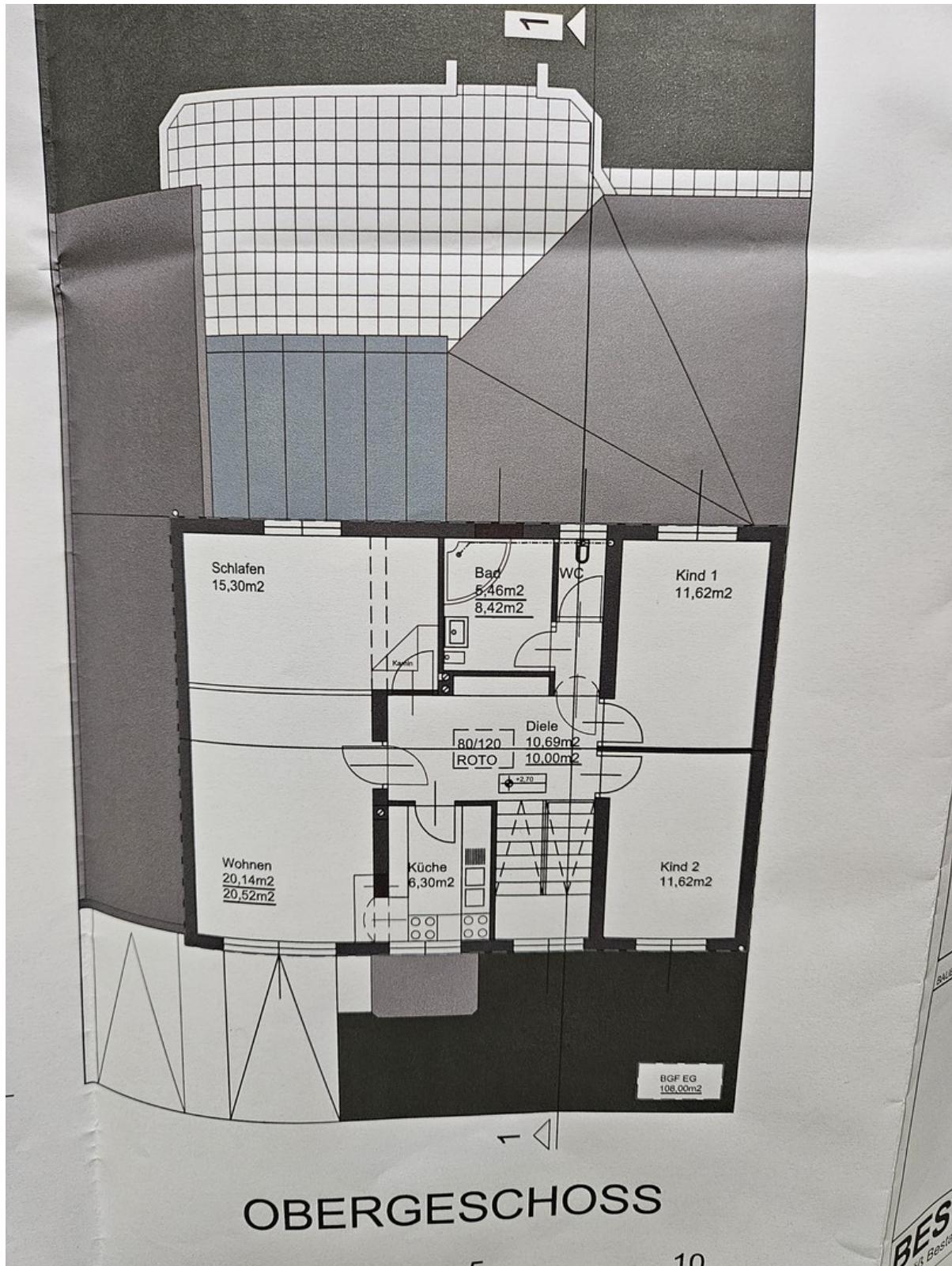


Sicht auf Garten

Exposé - Grundrisse

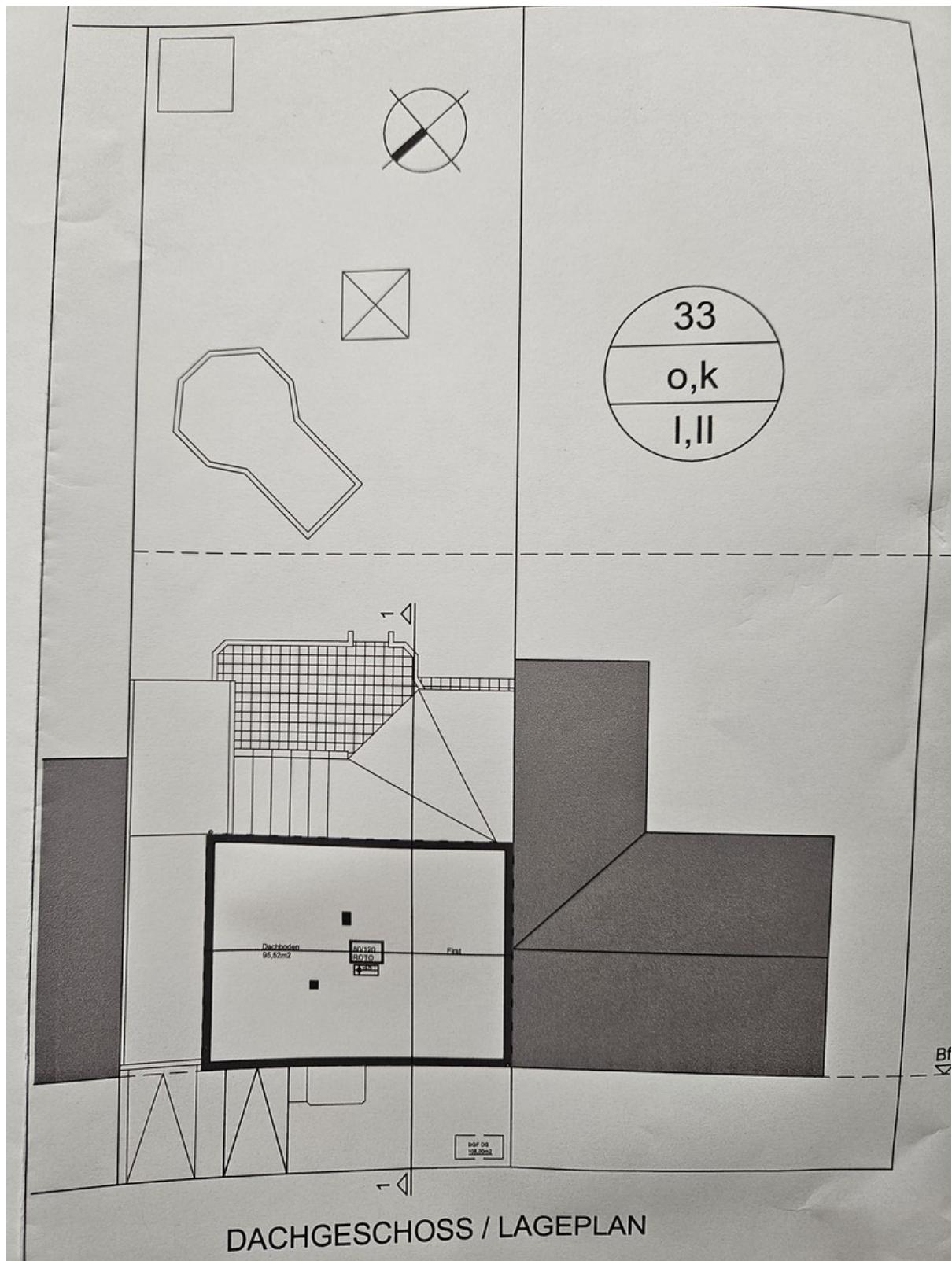


Exposé - Grundrisse



Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Dachboden