OBJEKT
71157

AKKADIA
IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGES ZWEIFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN UND VIEL POTENZIAL

2700 WIENER NEUSTADT, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	164 m²
Nutzfläche	186,5 m²
Grundstücksfläche	1.133 m²
Keller	78 m²
Zimmer	6
Bäder	2
WC	2
Garagen	1 / 16 m²
Stellplätze	2
Loggien	4
Zustand	sanierungsbedürftig
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Dachform:	Flachdach
Befeuerung:	Gas
Heizungsart:	Etagenheizung
WCs:	Getrennte Toiletten
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Swimmingpool, Grillstelle

KOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	141,82 €	14,18 €
Heizkosten	325,00 €	65,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 30.08.2036
Heizwärmebedarf D 110,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor D 2,19

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Das im Jahr 1963 errichtete Zweifamilienhaus verfügt über eine Nutzfläche von über 186 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 1.133 m². Die Liegenschaft bietet viel Platz sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Weiterentwicklung.

Über ein zentrales Stiegenhaus sind sowohl das Kellergeschoss, Erdgeschoss als auch das Obergeschoss erreichbar. Beide Etagen verfügen jeweils über zwei Loggien, eine Küche sowie ein Badezimmer mit separatem WC. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, wodurch das Haus ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenhaus bietet oder auch eine flexible Nutzung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die Loggien bieten zusätzlichen Freiraum und laden dazu ein, den Blick in den Garten zu genießen.

Die beiden Badezimmer wurden in den vergangenen Jahren modernisiert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde das Haus mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung. Im Kellergeschoss befindet sich eine Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Ergänzt wird das Raumangebot durch den großzügigen Keller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie reichlich Stauraum bietet.

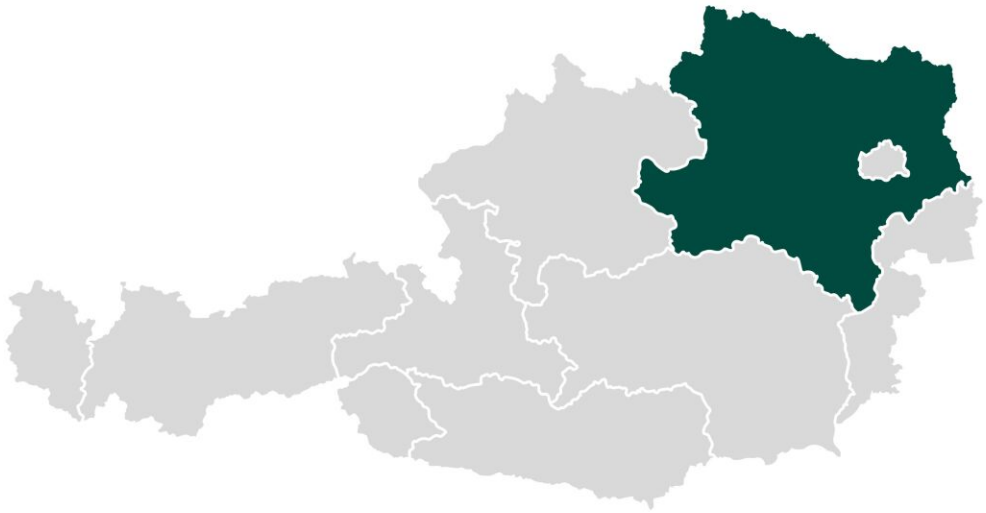
Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit seinem weitläufigen Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eröffnet. Ein bestehender Pool sowie ein Gartenhaus schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und bieten viel Raum für Erholung, Freizeit und gesellige Zusammenkünfte.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Wiener Neustadt und vereint großzügige Platzverhältnisse mit viel Entwicklungspotenzial. Die solide Bausubstanz bildet eine hervorragende Grundlage, um durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



MIKROLAGE

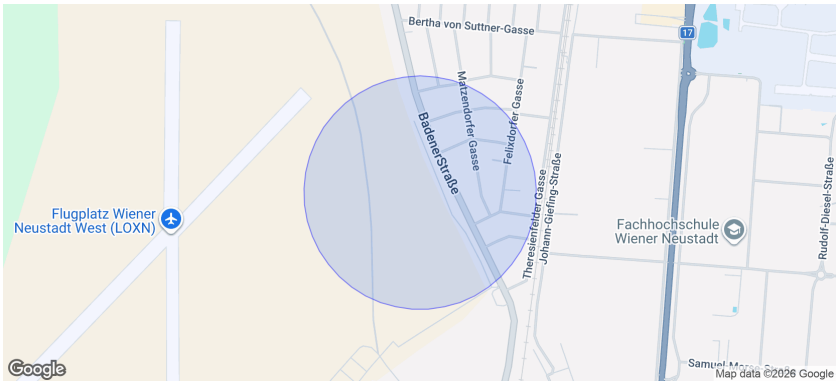
Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Wiener Neustadt und bietet eine Kombination aus angenehmem Wohnumfeld und guter Infrastruktur. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt und zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet Wiener Neustadt ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in der direkten Umgebung, wodurch das Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile bequem erreichbar sind. Der Bahnhof Wiener Neustadt Nord ist 10 Minuten zu Fuß entfernt und ermöglicht beste Verbindungen in das Stadtzentrum und Direktverbindungen nach Wien.

Auch mit dem Auto ist die Liegenschaft bestens erreichbar. Über die nahegelegene A2 Südautobahn sowie die wichtigsten Bundesstraßen bestehen hervorragende Verbindungen nach Wien, Graz und in das südliche Niederösterreich.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m
Klinik	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.500 m
Kindergarten	2.500 m
Höhere Schule	1.500 m
Universität	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.