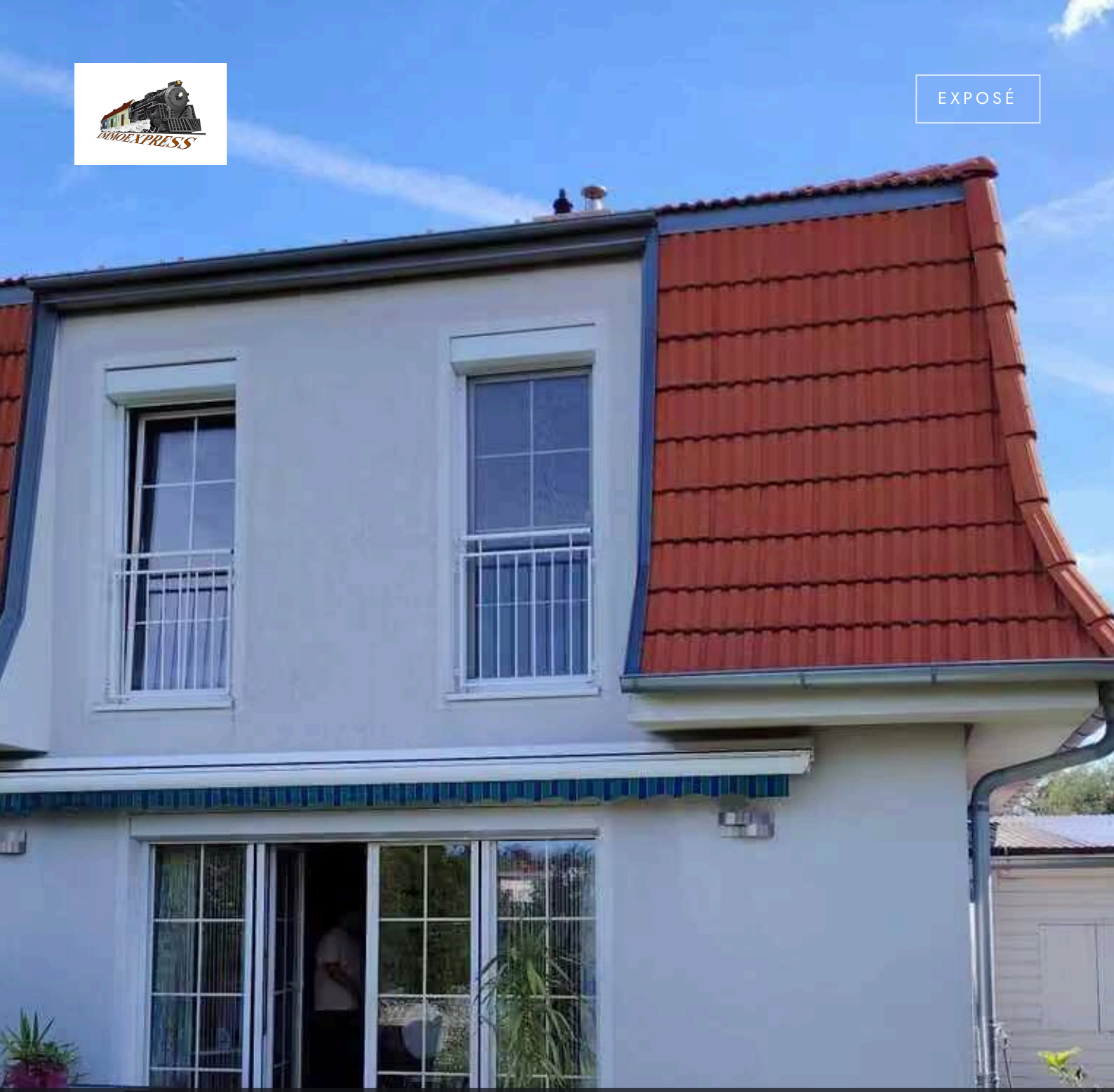
EXPOSÉ



THERESIENFELD · DOPPELHAUSHÄLFTE

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Sauna und Zugang zum Schwimmteich in Theresienfeld

369.000 €	100 m²	4	180 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten, Sauna und Zugang zum Schwimmteich in Theresienfeld

369.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	100 m²	Baujahr	2002
Grundstück	180 m²	Objektart	Doppelhaushälfte
Zimmer	4	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170277

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In ruhiger Wohnlage von **2604 Theresienfeld** erwartet Sie diese gepflegte Doppelhaushälfte (BJ 2002) mit durchdachter Raumaufteilung, eigenem Garten und einem besonderen Freizeitangebot direkt vor der Haustür.
Die Immobilie befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt neun Doppelhäusern und 18 Parteien. Es befindet sich in einer Sackgasse in ruhiger Lage. Das angenehme Wohnumfeld eignet sich besonders für Familien und alle, die ein gepflegtes Zuhause in einer harmonischen Nachbarschaft suchen.
Ein besonderes Highlight ist der ca. **300 m² große Schwimmteich**, der direkt vom Grundstück aus zugänglich ist. Er bietet an warmen Sommertagen eine willkommene Möglichkeit zur Erfrischung und Erholung.
Mit rund **100 m² Wohnfläche**, einem Garten mit Terrasse und einem zusätzlichen Keller mit Sauna bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Ein Carport direkt beim Haus sowie ein kleines Gartenhaus ergänzen das Angebot.

Raumaufteilung

Erdgeschoß – ca. 50 m²

-Vorraum
-Abstellraum
-Gäste-WC
-offene Küche
-großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 33 m²
-Kamin im Wohnbereich
-Ausgang auf die Terrasse mit ca. 14 m²

Der offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, während der direkte Zugang zur Terrasse die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Obergeschoß – ca. 50 m²

-Vorraum
-Badezimmer mit Badewanne
-separates WC
-drei Zimmer mit ca. 14 m², 13 m² und 10 m²

Zwei der Zimmer sind zentral begehbar. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten damit verschiedene Möglichkeiten für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf.

Kellergeschoß – ca. 50,5 m²

-drei Kellerräume
-Gastherme
-Sauna

Der Keller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die vorhandene Sauna schafft einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden zu Hause.
Heizung: Gasheizung - Fußbodenheizung im EG und Keller, OG mit Radiatoren
Garten und Außenbereich
Der Garten mit Terrasse bietet Platz zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder zum Gestalten einer persönlichen grünen Oase.
Besonders attraktiv ist der **direkte Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Schwimmteich.** Damit verbindet die Immobilie privates Wohnen mit einem zusätzlichen Freizeitangebot innerhalb der Wohnanlage.

Weitere Außenbereiche und Ausstattungsmerkmale:

-Garten- und Terrassenfläche laut Angaben insgesamt ca. 180 m²
-Terrasse mit ca. 14 m²
-ein Carport-Stellplatz direkt beim Haus
-kleines Gartenhaus neben dem Carport
-direkter Zugang zum Schwimmteich
-Sackgasse

Wichtiger Hinweis: Baurechtsgrund

Die Immobilie befindet sich auf einem **Baurechtsgrund**. Für Kaufinteressenten sind daher insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Laufzeit des Baurechtsvertrags: 90 Jahre
Baurechtszins: ca. € 130
Kaufinteressenten wird empfohlen, sich rechtzeitig mit den Besonderheiten des Baurechts vertraut zu machen.

Umgebung:

Der Bahnhof Theresienfeld ist nur 1,1km entfernt. In wenigen Fahrminuten ist die A2 Südautobahn erreichbar. Stadtgrenze Wien erreicht man in ca. 35min. Nach Wiener Neustadt Zentrum sind es ca. 5km. Das Ortszentrum Theresienfeld mit seiner kompletten Infrastruktur bietet Ihnen alle Möglichkeiten für das tägliche Leben. Der Kindergarten befindet sich nur etwa zwei Gehminuten vom Haus entfernt.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

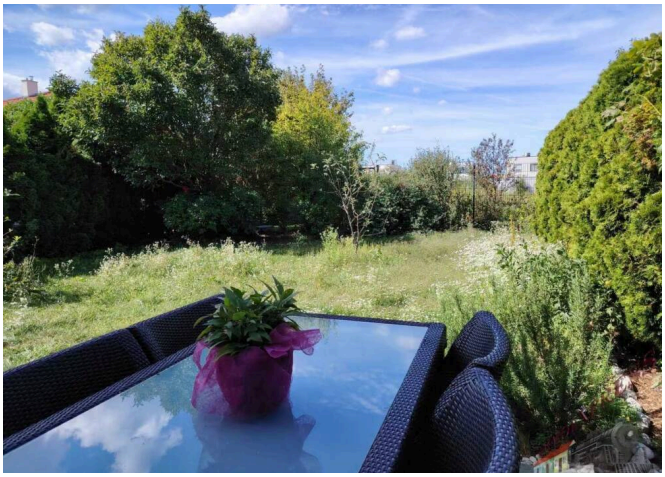
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN





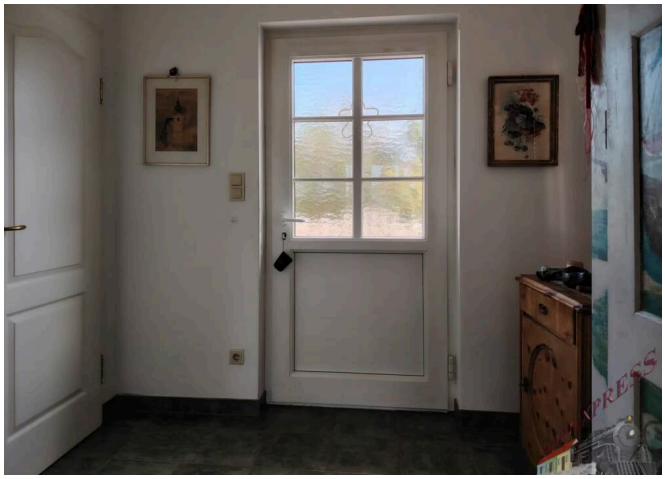
















AUSSTATTUNG

- Fernblick
- Kabel/Sat-TV
- Keller
- teilmöbliert
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Wiener Neustadt Umgebung**
Lage	**Theresienfeld**

Terrassenfläche	**14 m²**
Anzahl Stellplätze	**1**
Heizart	**Gas**

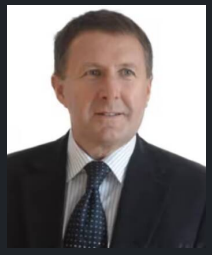
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**225 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**225 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**225 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**100 m²**
Gesamtfläche	**150 m²**
Separate WCs	**2**
Terrassen	**1**

Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Badewanne**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Carport**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Zustand	**Neuwertig**
Distanz zu Bushaltestelle	**1,1 km**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2604 Theresienfeld · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Helmut Schuster

Mobil: +43 676 37 91 738
E-Mail: h.schuster@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.