

EXPOSÉ BIRKENGASSE 16, 2601 Ma. Theresia

PROVISIONSFREI: Top-renovierter Bungalow mit Pool, Klima, Vollmöblierung uvm. in Siedlung Maria Theresia (3 Zimmer – Möglichkeit zum Umbau auf 4 – 5 Zimmer)

Alles was das Herz begehrt - Koffer packen und einziehen!

Großzügiger 3-Zimmer-Bungalow mit offenem Wohn-Ess-Konzept! Familientraum mit überdachtem Pool und Klimaanlage – voll möbliert mit Einbauküche PROVISIONSFREI kaufen!

Objektinformationen

- Objekttyp: Einfamilienhaus
- Bautyp: Bungalow, unterkellert
- Wohnfläche: 110 m²
- Grundfläche: 590 m²
- Zimmer: 3
- Nutzfläche: 140 m² (Keller + Garage)
- Gesamtfläche: 245 m²
- Terrasse: 18,06 m² (1/2 überdacht)
- Garten: 450 m²
- Heizung: Gasheizung, Holzkamin



Ausstattung im Überblick:

- vollmöbliert (wie auf den Fotos, siehe Fotopräsentation unter www.mi-li.at)
- inkl. Einbauküche und allen elektrischen Geräten
- barrierefreie Dusche
- Klimaanlage (Splitgerät) in 3 Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer)
- Alarmanlage (komplettes Haus: Erdgeschoss, Keller, Garage)
- Außenrollos
- Sat-Anlage mit Anschlüssen in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer
- Kaminofen (+ Holz) zusätzlich zu Gasheizung
- hochwertiger Alu-Zaun über das gesamte Eckgrundstück (inkl. Sichtschutz zum Nachbarn) + Terrasse
- Wasserenthärtungsanlage
- Pool (L x B x H: 7m x 3,5m x 1,5m) mit Poolüberdachung, Beleuchtung und gemauertem Pumpenraum mit Licht
- Solardusche
- Keller mit Infrarotkabine, Hometrainer, Tischtennistisch, Werkstatt,)
- Garage mit 2 Autostellplätzen + 1 Stellplatz auf Garageneinfahrt
- elektrisches Garagentor
- automatische Bewässerungsanlage
- automatischer Rasenmäher
- top-gepflegter Rollrasen (ohne Unkraut)
- neues Dach (2011) inkl. zusätzlicher Dämmung und Alu-Sichtschutz an der Unterseite
- weitere Renovierungsarbeiten mit Datum und Rechnungsbetrag (siehe Extrablatt S. 4)
- Plan zum Umbau auf 4 bis 5 Zimmer (siehe Extrablatt S. 7)

KAUFPREIS: EUR 469.000,- (Verhandlungsbasis)

Objektbeschreibung

Nur Koffer packen und einziehen – aber Bikini und Badehose nicht vergessen! **Neu renovierter Bungalow - voll möbliert – mit überdachtem Swimmingpool und Solardusche** ist in der ruhigen Siedlung Maria Theresia zu verkaufen. Nah genug für die tägliche Fahrt in die Schule oder in die Arbeit, aber weit genug entfernt, um in Ruhe abschalten zu können. Diese Wohlfühloase befindet sich auf einem 590 m² großen **Eckgrundstück gegenüber dem Rodelberg**, der zu jeder Jahreszeit einen schönen Ausblick bietet. Das gesamte Eckgrundstück ist mit einem hochwertigen, modernen **Aluzaun in Anthrazit** eingefasst. Dieser besticht nicht nur durch seine zeitlose Optik, sondern ist zudem absolut pflegeleicht und langlebig – lästiges Streichen gehört somit der Vergangenheit an.

Besonderes Augenmerk verdient die **hochwertige Bausubstanz**: Das Haus wurde in massiver **Ytong-Bauweise** errichtet. Dieser Baustoff ist bekannt für seine überragende Wärmedämmung und sorgt das ganze Jahr über für ein ausgeglichenes Wohlfühlklima. Ergänzt wird dies durch einen speziellen **Thermoputz**, der wie eine zusätzliche Schutzhülle wirkt und Energiekosten spart. Die Fassade ist mit einem klassischen **Kellenwurfputz** veredelt – dieser ist nicht nur optisch ein zeitloser Blickfang mit schöner Tiefenwirkung, sondern durch seine Struktur auch extrem widerstandsfähig gegen Witterungseinflüsse und Hagel.

Dieses gepflegte, top renovierte und sehr helle **Einfamilienhaus** bietet Ihnen auf großzügigen 110 m² Fläche einen durchdachten Grundriss plus 18 m² **Terrasse**, die zur Hälfte auch überdacht ist. So kann auch an warmen Regentagen die frische Luft beim Essen draußen genossen werden oder man kann sich bei der Hitze in den Schatten zurückziehen, ohne eine Markise auszufahren, die sehr windanfällig ist.

Das Haus überzeugt durch eine zeitgemäße **Raumaufteilung** und besticht mit dem riesigen **Wohn-Esszimmer**, einer **offenen Küche** und der **Terrasse nach Süden**, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bieten. Ein gemütlicher **Holzofen** passt nicht nur als perfektes Möbel in den Raum, sondern bietet auch Wärme und Absicherung in der Übergangszeit oder bei Gasausfällen. Das geräumige **Schlafzimmer** grenzt direkt an das **Badezimmer** mit ebenerdiger Dusche an. Das große **Kinder- oder Arbeitszimmer** bietet genug Spielraum für persönliche Vorlieben oder Ideen. Eine **Sat-Schüssel** ist montiert, ebenso ein **Festnetzanschluss** ist vorhanden.

Die **Garage** (36,30 m²) - mit elektrischem Garagentor bietet Platz für 2 Autostellplätze (hintereinander) und einem dritten Stellplatz in der Einfahrt - grenzt direkt an das Haus aus und ist mit einer **Verbindungstür in den Vorraum** verbunden, wodurch der Einkauf in Ruhe ohne Kälte, Hitze, oder Nässe ins Haus gebracht werden kann.

Das Haus ist **komplett unterkellert** und bietet sowohl **genügend Stauraum**, als auch eine **Werkstatt** und einen **Hobby- und Freizeitraum** mit einer **Infrarotkabine**, einem Hometrainer und Tischtennistisch. Ein neues **Bramac-Walmdach** (inkl. Dachbodendämmung) perfektionieren das Gesamtbild.

Der überdurchschnittlich gepflegte und **geschmackvoll angelegte Garten** mit neuem **überdachtem Swimmingpool** (2024 – 10 Jahre Garantie bis 2034) und **Solardusche** ist nicht nur ein idyllischer Ort der Erholung und Abkühlung, sondern bietet auch genügend Platz für Spiel und Spaß für Ihre Kinder. Außerdem nimmt Ihnen ein vollautomatischer **Husqvarna-Mähroboter** und die perfekt abgestimmte **Bewässerungsanlage** die Arbeit im Garten. Nach einem stressigen Arbeitstag können Sie somit Ihr Grün vollkommen genießen.

Das Haus wurde 1991 fertiggestellt und laufend verbessert und **renoviert**. Sämtliche **Fenster** verfügen über **Außenrollos** (bei der Terrasse sogar elektrisch), die für optimale Verdunkelung aber auch für Einbruchschutz sorgen. Noch sicherer können Sie sich mit der **Alarmanlage** fühlen, die nachträglich eingebaut wurde. Eine **Klimaanlage** im Wohn-, Schlaf- und Kinder- bzw. Arbeitszimmer wurde erst im Jahr 2022 eingebaut und bietet ein herrliches Raumklima während der immer länger werdenden Hitzeperioden im Sommer. Geheizt wird mit Vaillant **Gas- und Kompaktgerät mit Brennwerttechnik** oder alternativ mit einem neuen **Kaminofen** (2023 – noch 2 Jahre Garantie / genügend Holz ist vorhanden!). Eine **Wasserenthärtungsanlage** sorgt für den Schutz von Haushaltsgeräten, geringere Energiekosten, weniger Putzaufwand und ein weicherer Hautgefühl.

Lage:

Durch die **Bushaltestelle** an der B17 (nur 5 Gehminuten) und dem **Bahnhof** Felixdorf mit P&R-Parkplatz (28 Gehminuten und nur 5 Autominuten entfernt) haben Sie eine großartige Verbindung sowohl nach Wr. Neustadt als auch nach Wien. Ein **Landeskindergarten** befindet sich direkt in der Siedlung, ca. 10 Gehminuten entfernt. In nur 7 Gehminuten erreichen Sie die nächste **Einkaufsmöglichkeit** (Lidl Felixdorf), in Sollenau (Billa), Felixdorf (Billa) und Theresienfeld (Eurospar) gibt es zahlreiche weitere Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe. **Apotheken** sind sowohl in Felixdorf, Sollenau, als auch in der Civitas Nova vorhanden.

Die Siedlung Maria Theresia ist Teil des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und liegt am **Stadtrand von Wr. Neustadt** zwischen Sollenau und Theresienfeld. Die unmittelbare Nähe zu dem **umfangreichen Bildungsangebot** (3 Gymnasien, HTL, HAK, Militäarakademie und die FH Wr. Neustadt) macht den Ort als Zuzugsgemeinde sehr beliebt und ist ein Zuhause besonders für junge Familien geworden. Alt und Jung trifft sich im Ort, abwechslungsreiche **Veranstaltungen im Kurt-Schedler-Zentrum** und tolle Angebote der **Vereine** (Tennis, Bogenschießen, Sportschützen, Eisstockschießen, Linedance, ...), Wirtschaftstreibenden und Co. Hier begegnen sich Menschen jeden Alters und bilden zusammen ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlt.

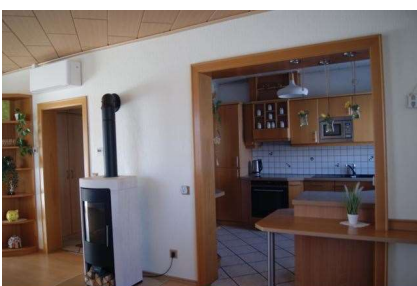
Genuss-Radeln an verschiedenen **Radwegen** (z.B. entlang des Wiener Neustädter Kanales), Baden in der **Aqua Nova**, Kino in der **Cine Nova**, Shoppen im **Fischapark** oder in der **Merkurcity** – alles in unmittelbarer Nähe! Ihren Unternehmungen in der Freizeit sind keine Grenzen gesetzt!

Obwohl die Stadt nicht weit weg ist, fühlt sich die Siedlung fast wie ein kleines Dorf an. Man lebt hier nah an der Natur, aber hat trotzdem alles, was man braucht, in Reichweite.

Die Immobilie wird aufgrund eines Todesfalles verkauft, da das Haus für meine Mama zu groß ist.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich bitte unter **0650/666 71 81** oder unter **michaela.lingfeld@gmail.com**

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Fotopräsentation auf www.mi-li.at

**Datum und Firma der
RENOVIERUNGEN / NEUANSCHAFFUNGEN
Birkengasse 16, 2601 Ma. Theresia:**



- **11.10.2024 Poolüberdachung** – 10 Jahre Garantie
Fa. WPS, Hr. Zeidler **EUR 10.800,-**

- **24.01.2023 Kaminofen RIKA** – 5 Jahre Garantie
Fa. Siegl, Wr. Neustadt + Holz **EUR 4.377,-**

- **03.04.2022 Rollrasen**, Fa. Koch, Theresienfeld **EUR 1.258,-**

- **25.04.2022 Klimaanlage DAIKIN** (Multisplit, 3 Räume)
Fa. Air, Con Ebreichsdorf **EUR 7.429,-**

- **27.05.2019 HUSQVARNA Automover**
Fa. Beer, Sollenau **EUR 3.019,-**

- **13.04.2011 Alarmanlage Security Access**
Fa. Security Access, Wr. Neustadt **EUR 2.830,-**

- **14.04.2011 BRAMAC Dach inkl. Dachbodendämmung**
Alpendachstin, Fa. Meitz, Wöllersdorf **EUR 9.372,-**

- **01.07.2010 GARVENS Gas- und Kompaktgerät**
mit Brennwerttechnik und **Wasserenthärtungsanlage**
Fa. Josefy, Wr. Neustadt **EUR 8.900,-**

- **Dez. 2010 GUARDI ALU-Palisadenzaun**,
Eckgrundstück und Sichtschutz zu Nachbar **EUR 15.000 –**

- **2009 Barrierefreie Dusche, neues BZ**

- **28.04.2008 EKU Fenster, Terrassentür inkl. Rollläden und Eingangstür**
inkl. 3 x Fliegengitter
Fa. Eku, Wr. Neustadt **EUR 14.779,-**

- **10.03.2008 Guttomat Garagentor**, elektrisch
Fa. Martin, Malits Wöllersdorf **EUR 1.382,-**

- **2020 ROLLRASEN** Fa. Koch, Theresienfeld

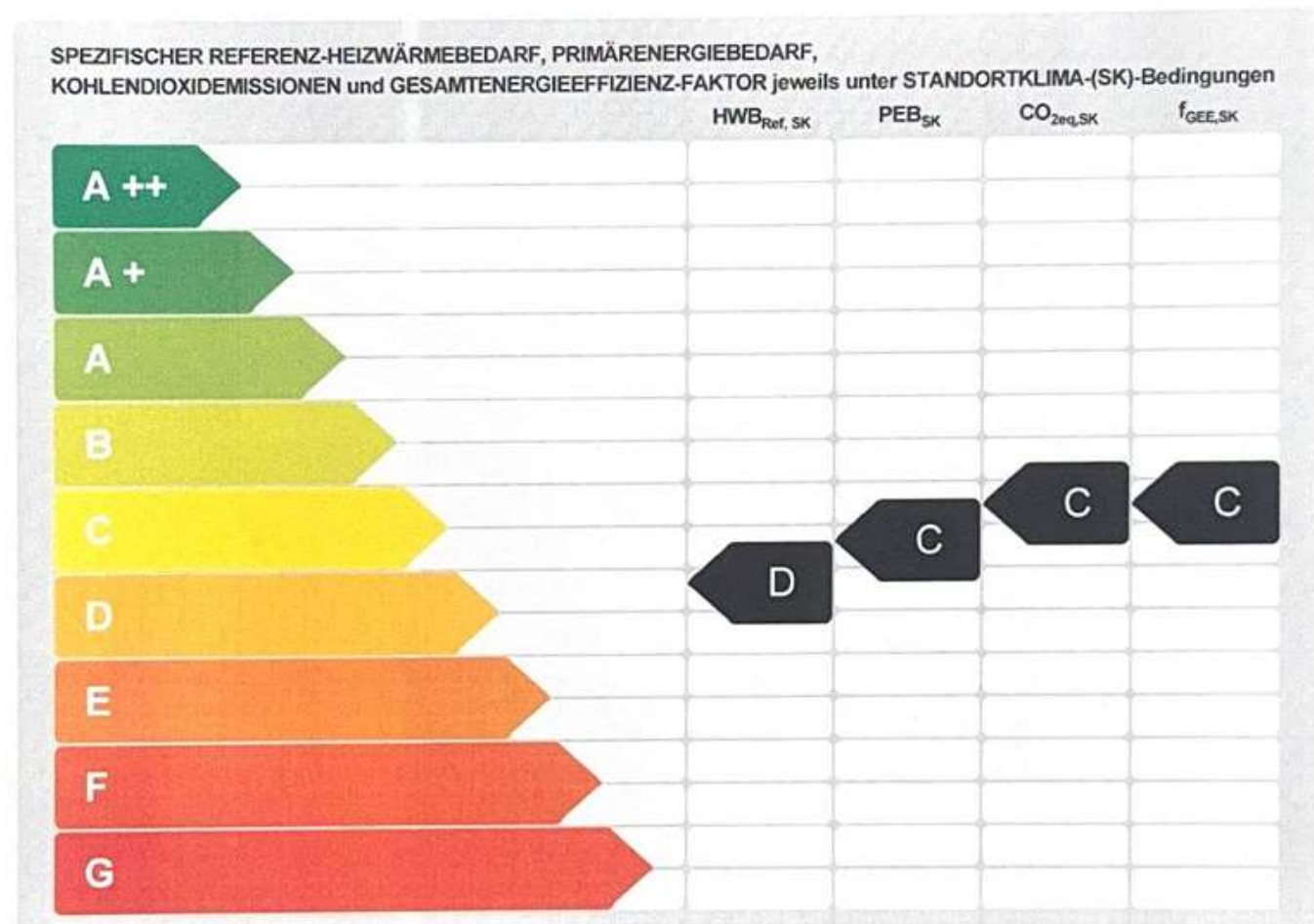
- **Bewässerungsanlage**
- **Rasenmähkantensteine**

ALLE RECHNUNGEN zur Weitergabe vorhanden!



Energieausweis BIRKENGASSE 16, 2601 Ma. Theresia

| | | | |
|--------------------|---|------------------------|---------------|
| BEZEICHNUNG | Birkengasse 16, 2601 Eggendorf/SMT | Umsetzungsstand | Bestand |
| Gebäude(-teil) | Einfamilienhaus | Baujahr | 1975 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | 2009 |
| Straße | Birkengasse 16 | Katastralgemeinde | Obereggendorf |
| PLZ/Ort | 2492 Eggendorf | KG-Nr. | 23426 |
| Grundstücksnr. | 853/154 | Seehöhe | 243 m |

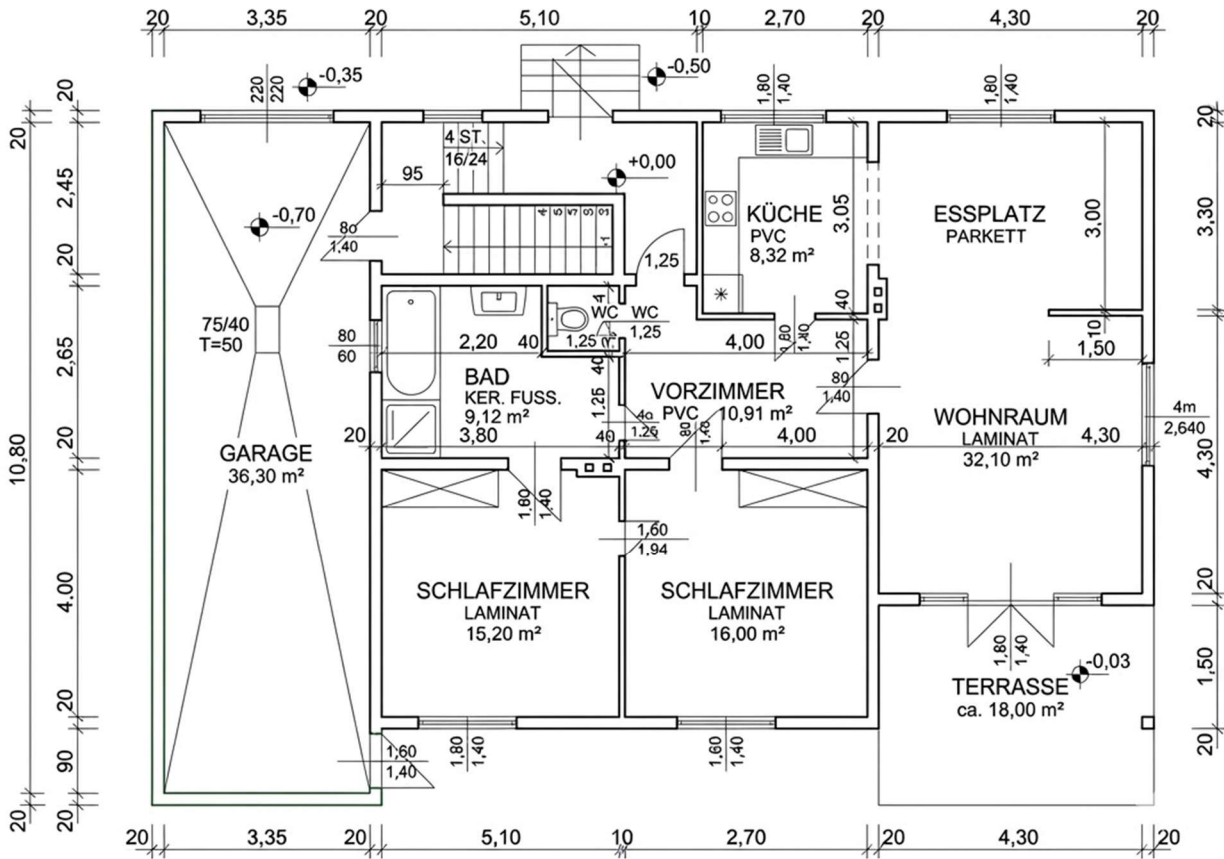


Energetisch top in Schuss:

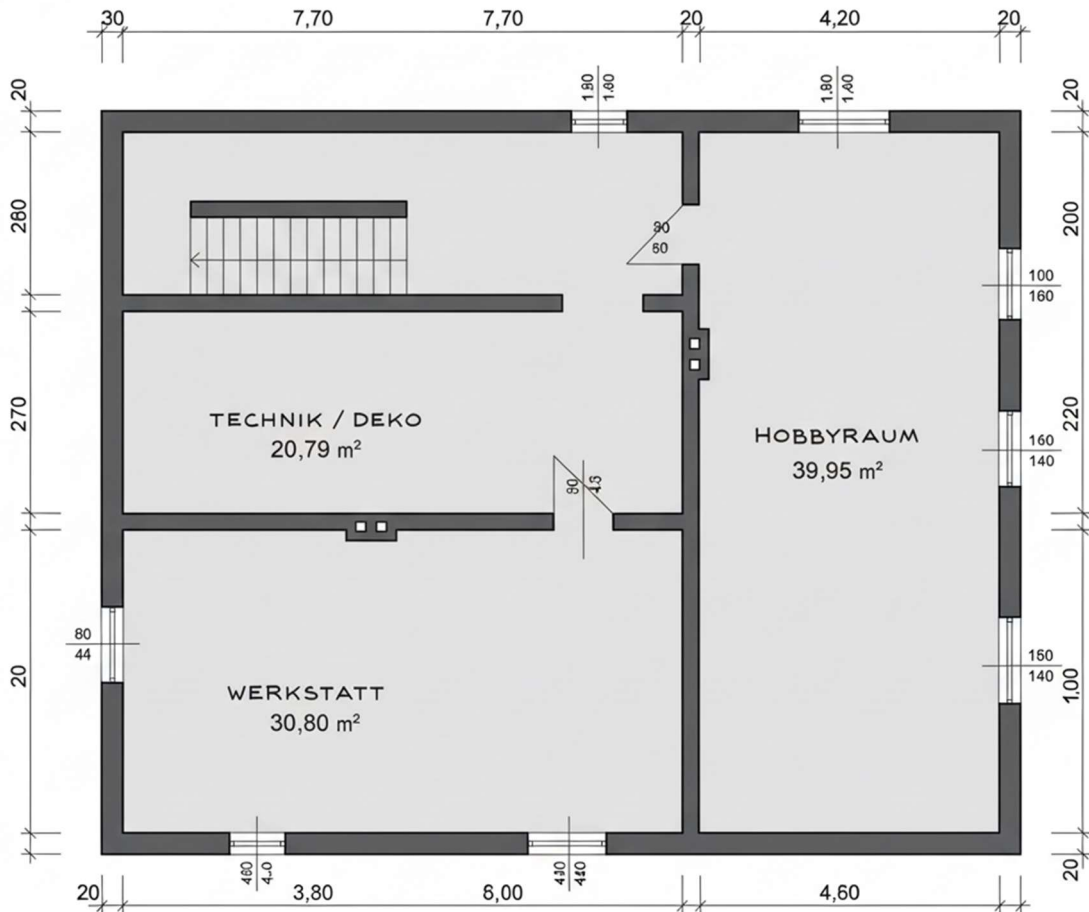
Mit einer Gesamtenergieeffizienz der Klasse C und einem optimierten Primärenergiebedarf bietet dieses Haus eine zukunftssichere Basis ohne sofortigen Sanierungsstau.

- **HWB (Heizwärmebedarf): Klasse D.** Das ist der Standard für viele gepflegte Bestandsimmobilien. Hier wurde ordentlich gebaut, es ist kein Energiefresser, aber eben auch kein Neubau-Passivhaus.
- **PEB (Primärenergiebedarf): Klasse C.** Das ist ein **sehr guter Wert** für ein Haus! Es bedeutet, dass die Energie, die ins Haus kommt, effizient genutzt wird.
- **CO₂-Emissionen: Klasse C.** Ein ehrlicher, guter Wert im grünen/gelben Bereich.
- **fGEE (Gesamtenergieeffizienz): Klasse C.** Das ist ein wichtiger Wert. Es zeigt, dass das Gebäude als „Gesamtpaket“ (Hülle + Technik) effizient ist.

ERDGESCHOSS

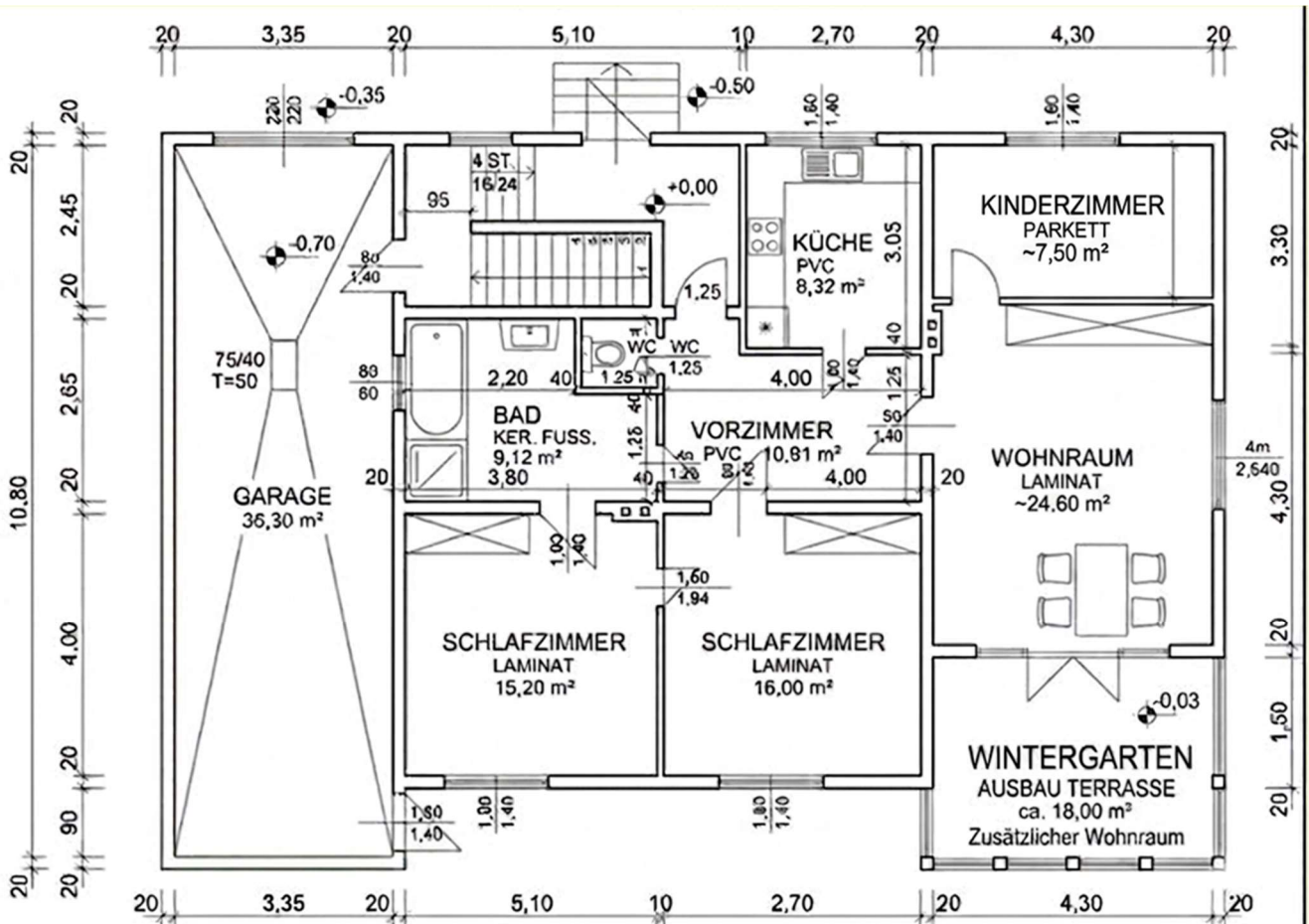


KELLERGESCH.



Möglichkeit / Vorschlag zum UMBAU auf 4 - 5 Zimmer

- Abtrennung Essbereich → 2. Kinderzimmer → **4. Zimmer auf 110 m²**
- Ausbau Terrasse zum Wintergarten → Essbereich → **5. Zimmer auf 128 m²**
- Freiluftterrasse vorm Pool besteht bereits



Beispiel:

