DOPPELHAUSHÄLFTE MIT 2 WOHNEINHEITEN IN ZENTRALER RUHELAGE

Objektnummer: 6352/500

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

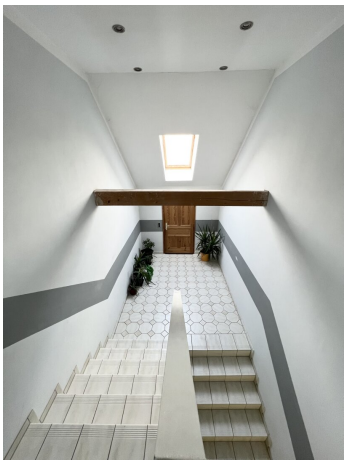
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	192,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	52,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

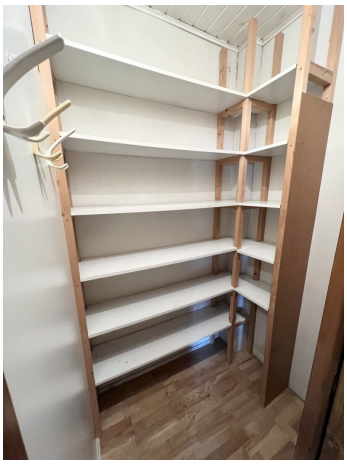
Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

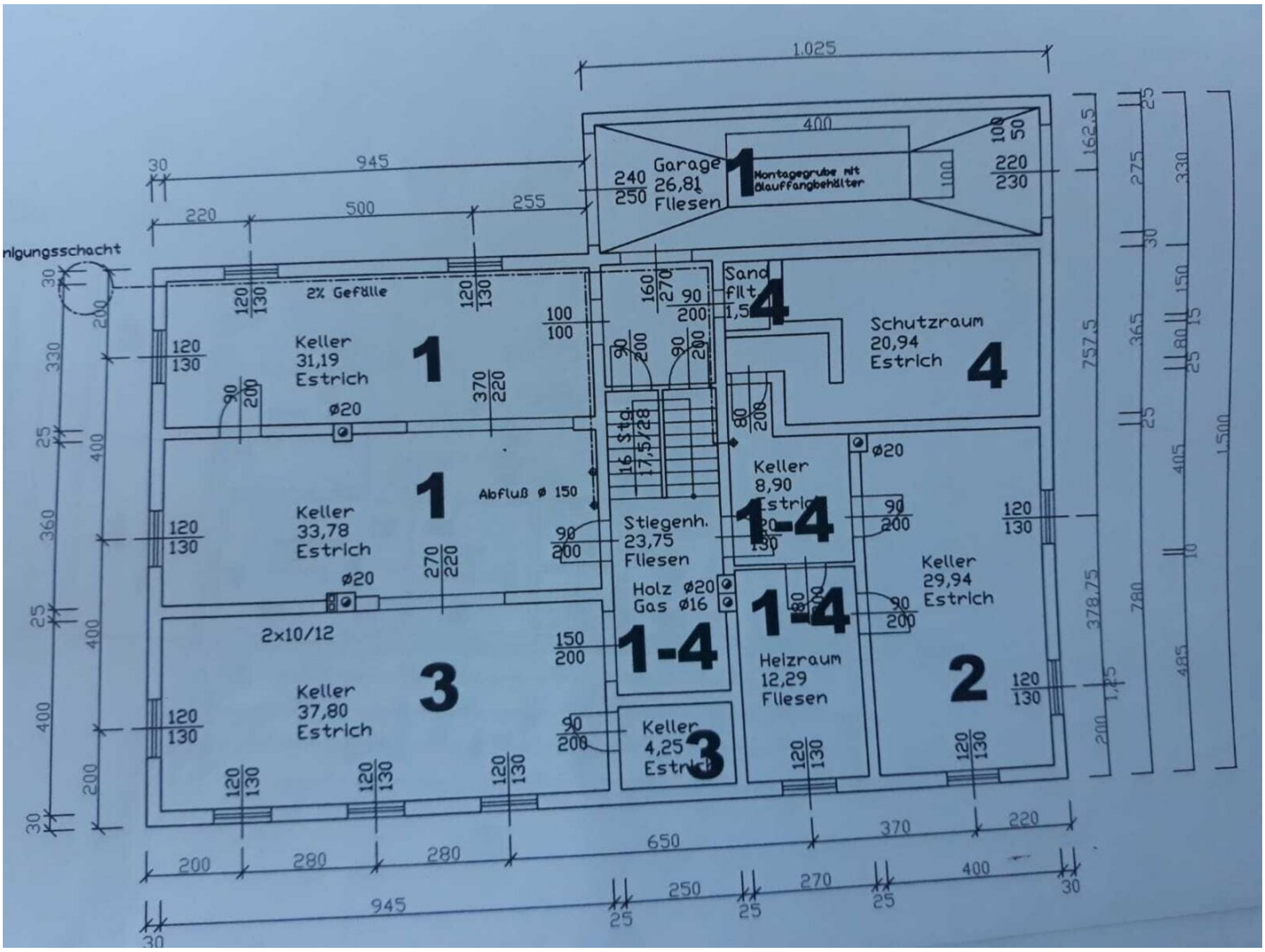
AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien



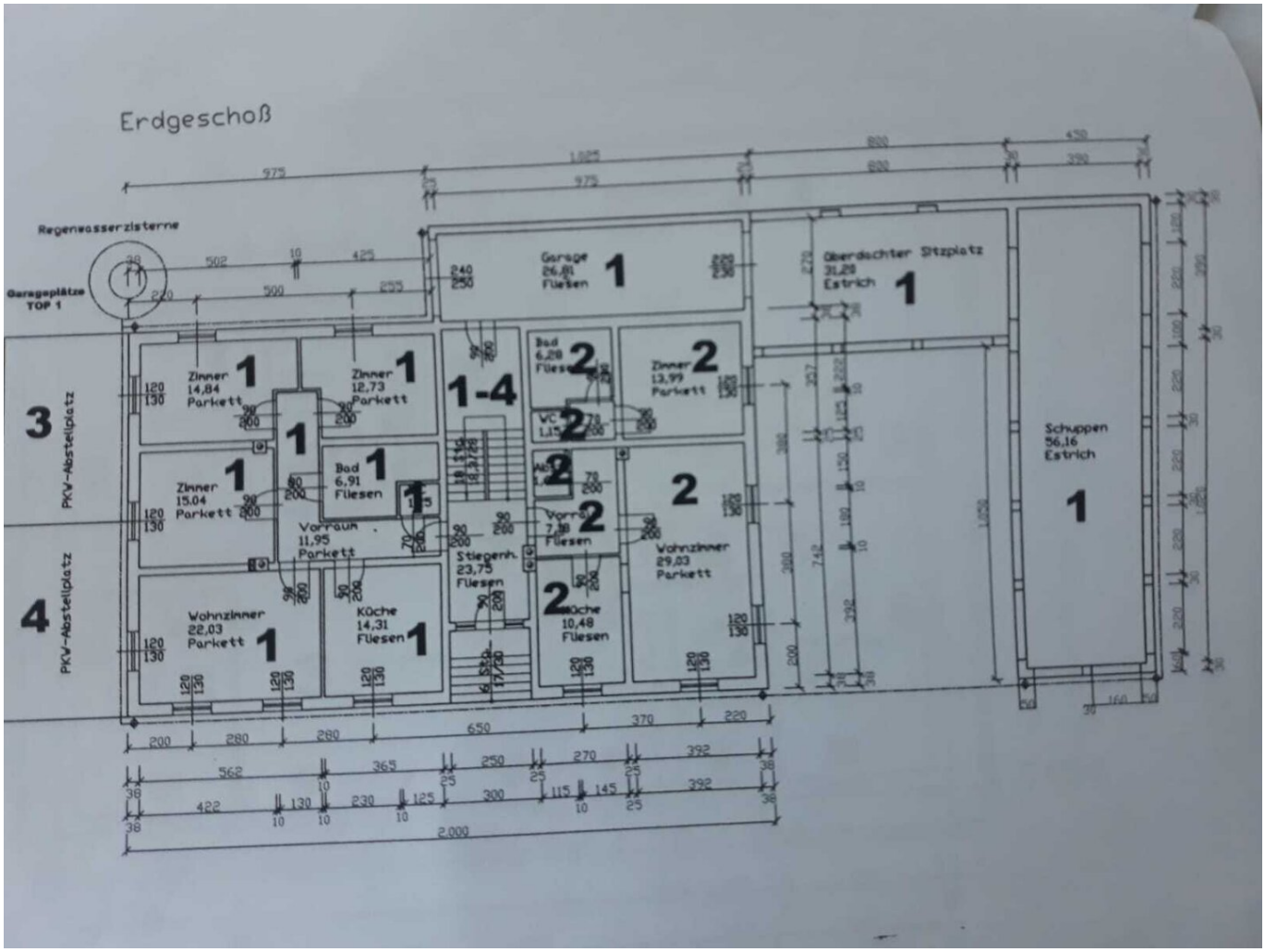
Ruhe
Entspannung
Erholung

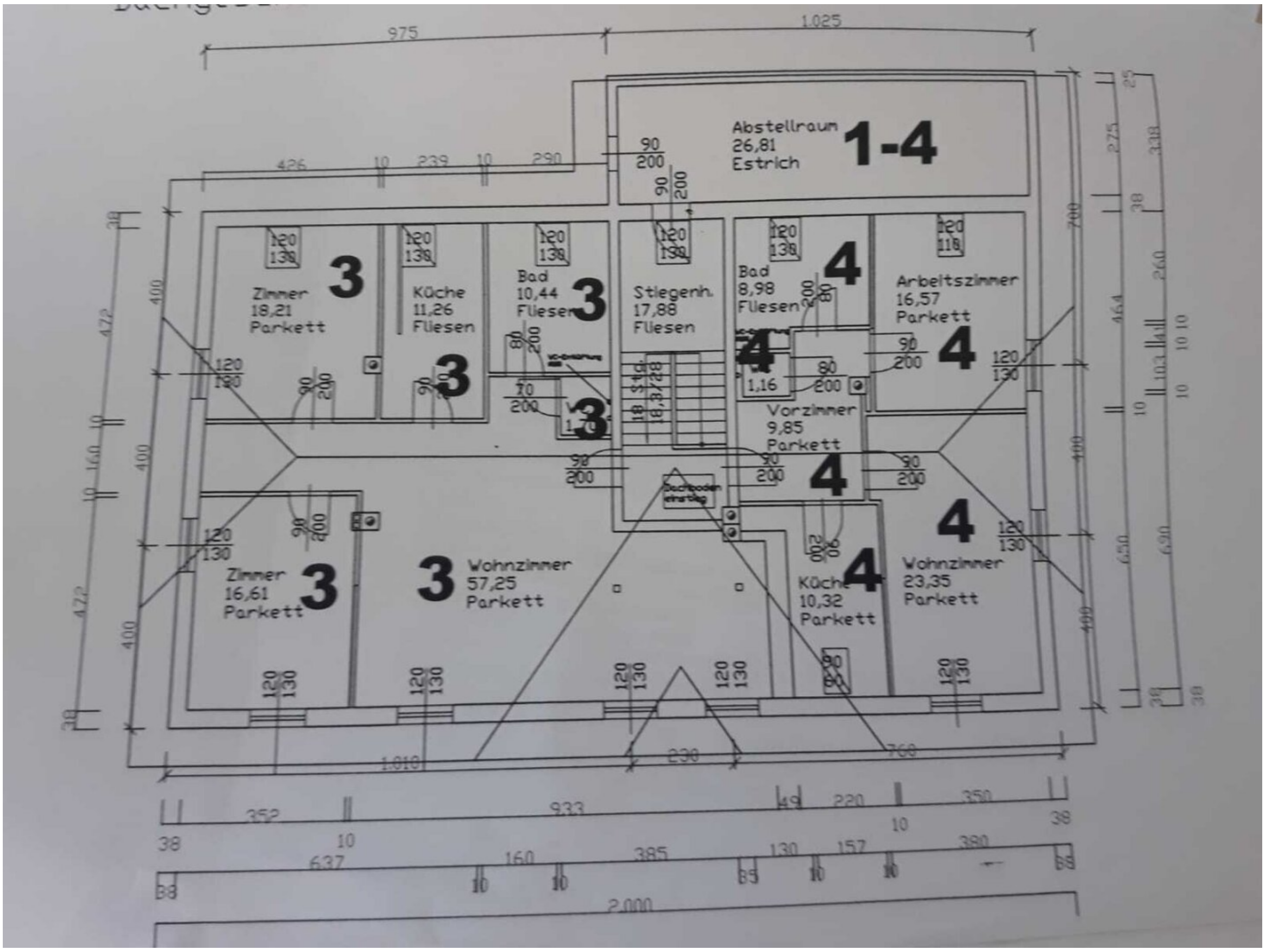


Hoval



Garage
26,81
Fliesen
Montagegrube mit Ölauffangbehälter
2% Gefälle
Keller
31,19
Estrich
Keller
33,78
Estrich
Abfluß ø 150
Keller
37,80
Estrich
2x10/12
Sand
Schutzraum
20,94
Estrich
Keller
8,90
Stiegenh.
23,75
Fliesen
Holz ø20
Gas ø16
Heizraum
12,29
Fliesen
Keller
4,25
Keller
29,94
Estrich
16 Stg.
17,5/28
1
1
1
3
4
4
1-4
1-4
1-4
2
3


Erdgeschoß
Regenwasserzisterne
Garageplätze TOP 1
Garage 26,81 Fliesen 1
Oberdachter Sitzplatz 31,28 Estrich 1
Schuppen 56,16 Estrich 1
Zimmer 14,84 Parkett 1
Zimmer 12,73 Parkett 1
Zimmer 15,04 Parkett 1
Bad 6,91 Fliesen 1
Vorraum 11,95 Parkett
Wohnzimmer 22,03 Parkett 1
Küche 14,31 Fliesen 1
1-4
Stiegenh. 23,75 Fliesen
Bad 6,28 Fliesen 2
Zimmer 13,99 Parkett 2
WC 2
2
Vorraum 7,38 Fliesen 2
Wohnzimmer 29,03 Parkett 2
Küche 10,48 Fliesen 2
3 PKW-Abstellplatz
4 PKW-Abstellplatz



Abstellraum
26,81
Estrich
1-4
Zimmer
18,21
Parkett
Küche
11,26
Fliesen
Bad
10,44
Fliesen
Stiegenh.
17,88
Fliesen
Bad
8,98
Fliesen
Arbeitszimmer
16,57
Parkett
Vorzimmer
9,85
Parkett
Zimmer
16,61
Parkett
Wohnzimmer
57,25
Parkett
Küche
10,32
Parkett
Wohnzimmer
23,35
Parkett
3
4
975
1.025
1.010
760
2.000

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei Wohneinheiten im selben Haus bzw. eine wunderbare Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² sowie einer Nutzfläche von ca. 192 m² und einem eigenen Garten. Bitte um Beachtung, dass die Wohneinheiten aktuell nur separat begangen werden können.

Mit den folgenden Links gelangen Sie zu den Online-Besichtigungen des Objekts:

- Top 2 (EG): https://storage.justimmo.at/file/2bblaEBGzY48g2gPKRVkdD.mov

- Top 4 (1. Stock): https://storage.justimmo.at/video/1080p/3uiHttaoBjJn1aDpOLA88b.mp4

ECKDATEN:

Baujahr: 1992

Zimmeranzahl: 5 (2 Bäder)

Wohnfläche: ca. 140 m²

Nutzfläche: ca. 192 m²

Anzahl parifizierter Wohneinheiten: 2

Bauweise: Ziegel massiv mit Vollbetonkeller

Heizungsart: Gas, Festbrennstoff (Top 2 Kachelofen)

Betriebs- und Heizkosten: Pro Top mtl. ca. 220 €

HIGHLIGHTS

- Top Ruhelage neben dem Akademiepark
- Möglichkeit des Einzelkaufs bzw. Gesamtpaket
- Eigengarten (Genaue Fläche erfolgt nach Parifizierung)
- 2 ab sofort beziehbare Wohneinheiten
- 3 verschiedene Heizsysteme
- Eigener KFZ-Abstellplatz (Top 4)
- Bauliche Maßnahmen gut umsetzbar

GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN:

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1064 m² großen Grundstück mit einer Gesamtgartenfläche von 670 m². Weiters befindet sich auch noch eine Gartenhütte sowie KFZ-Abstellplätze am Grundstück. Das Grundstück weist keine Hanglage auf, ist grenzkatasterlich erfasst und als Bauland-Wohnland gewidmet. Sie haben die Möglichkeit, das Top 2 zu einer wunderbaren Gartenwohnung umzubauen, indem Sie statt dem Fenster im Wohnraum eine Tür zum Garten einbauen.

HAUS:

Das grüne Mehrfamilienhaus besitzt 4 vollwertig parifizierte Wohneinheiten und bietet damit die Möglichkeit, als perfektes Generationenhaus zu dienen. Die Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt ca. 192 m², wobei die Wohnfläche ca. 140 m² beträgt, und gliedert sich in Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden folgendermaßen:

- Keller: Abstellfläche, Heizraum

- EG: Vorraum, Küche, 2 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum, Kachelofen
- OG: Vorraum, Küche, 2 Zimmer, Bad, WC, Wendeltreppe
- DG: 1 Zimmer

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre einzigartige Lage in ruhiger aber zentraler Umgebung, sowie den eigenen Garten aus. Weiters dient das Haus mit seinen zwei getrennten Wohneinheiten perfekt zum Mehr-Generationen-Wohnen. Das Haus ist vollunterkellert und wurde im Jahre 1992 in Massivbauweise errichtet. Geheizt wird mittels Gas, es kann jedoch auch mit der Festbrennstoffheizung oder dem sich in Top 2 befindlichen Kachelofen geheizt werden. Mit Top 4 wird auch ein eigener KFZ-Abstellplatz gekauft.

Die Rücklagen des Hauses belaufen sich derzeit auf ca. 20.000 €. Die Betriebskosten beliefen sich bis dato auf ungefähr 220 € pro Top pro Monat.

LAGE:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Siedlung im Südwesten des Stadtgebiets unweit des Zentrums von Wr. Neustadt. Sie genießen nicht nur die Ruhe, sondern auch die Nähe zum sich nur wenige Gehminuten weit entfernten Akademiepark. In nur 5 Fahrminuten gelangen Sie zum Hauptbahnhof von Wr. Neustadt und in sogar noch kürzerer Zeit erreichen Sie alle Geschäfte des alltäglichen Lebens.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches

Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <1.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap