

**Stadtvilla mit vier Einheiten zu verkaufen! Vielseitige
Nutzung möglich!**



Objektnummer: 5226

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	1945
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	248,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	125,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	919.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6



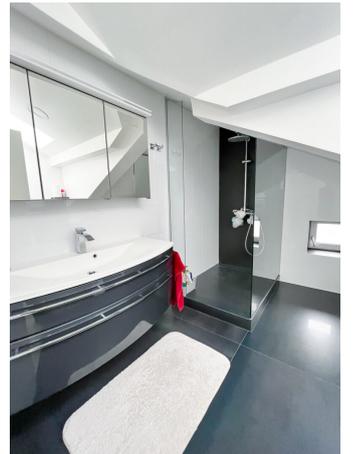


















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sonnige Stadtvilla im Zentrum von Maria Enzersdorf mit Potential und vielfältigen Optionen zur Nutzung!

Das Haus teilt sich in vier Wohneinheiten auf:

Top 1 mit 125 m² ist saniert:

- Wohnzimmer mit Veranda
- separate Küche
- drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

Top 2 mit 47,46 m² ist sanierungsbedürftig:

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer

Top 3 mit 28,63 m² ist sanierungsbedürftig

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer

Top 4 mit 46,98 m²

- Küche

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

Diese gepflegte Villa wurde von den Eigentümern in den letzten Jahren auf Ihre Bedürfnisse entsprechend saniert, jedoch kann das Haus baulich verändert werden, sodass einige Einheiten eventuell vermietet werden können. Es besteht ebenso die Möglichkeit einige Wohneinheiten geschäftlich zu nutzen bzw. die Wohneinheiten für die heranwachsenden Kinder zu nutzen. Diese zentral gelegene Villa besteht derzeit aus 3 Etagen und kann als Renditeobjekt, Mehrfamilienhaus oder für Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Diese sonnige Villa teilt sich komplett ungestört das Grundstück mit einem zweiten Haus, daher wurde hier Wohnungseigentum begründet.

Infrastruktur:

Die Haus befindet sich im Zentrum vom Maria Enzersdorf mit sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Autobusstation befindet sich einige Meter vom Haus entfernt. Ein Supermarkt und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der nächstgelegene Kindergarten, die Volksschule und das Gymnasium sind nur max. drei Autominuten vom Haus entfernt.

Kaufpreis: 919.000,-

Provision: 3 % zzgl. USt

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Uyar** unter [0699 / 171 05 918](tel:069917105918) oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <3.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap