# Ein Haus, zwei Wohnungen, viele Möglichkeiten – Zweifamilienhaus in Nußdorf am Haunsberg



**Objektnummer: 7939/2300160874**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Zweifamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5151 Nußdorf am Haunsberg |
| **Baujahr:** | 1956 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 120,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 314,00 m² |
| **Keller:** | 60,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 570.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 300,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Julia Jung**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 06

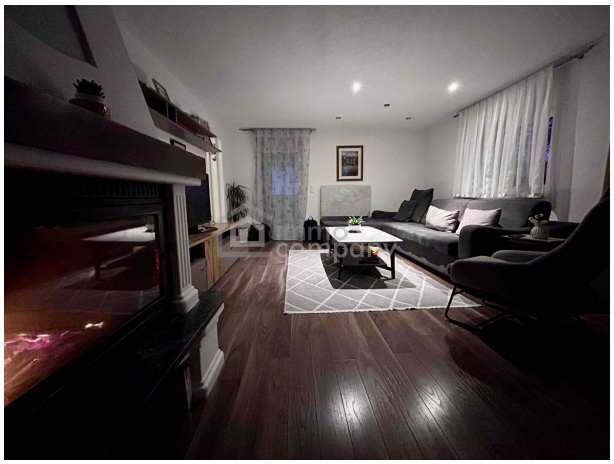
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*



**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany




Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

**Zwei Wohnungen, ein Haus, viele Möglichkeiten!** ?

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in **idyllischer Grünlage von Nußdorf am Haunsberg** bietet ca. 120 m² Wohnfläche, Garten, Balkon und zwei Stellplätze. Die beiden Wohneinheiten schaffen eine besonders interessante Kombination: **Eine Wohnung wird selbst bewohnt, die zweite ist aktuell vermietet und der Mieter möchte voraussichtlich für weitere rund fünf Jahre bleiben.**

Damit eignet sich die Immobilie ideal für alle, die **selbst wohnen und gleichzeitig laufende Mieteinnahmen** erzielen möchten – ebenso wie für Familien, Anleger oder als langfristige Investition.

**Ruhige Lage, viel Grün, zwei Wohneinheiten und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – eine Immobilie mit Perspektive.**

**Weitere Informationen gerne auf Anfrage bzw. im Exposee.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <3.000m
Schule <3.500m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap