

## **Zwei Häuser – ein Zuhause: Leben & Arbeiten unter einem Dach!**



**Objektnummer: 8014/286**

**Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8282 Bad Loipersdorf
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizkosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	68,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Susanne Pichler**

IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.  
Feldkirchner Straße 13-15  
8054 Seiersberg

T +43 664 516 48 58  
H +43 664 516 48 58

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











# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Anwesen in der renommierten Thermenregion, bestehend aus **zwei separaten Wohnhäusern** (L Koppelung, getrennte Grundbücher) auf einem großzügigen Grundstück von 971 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für **Mehrgenerationenwohnen**, als **Kombination von Wohnen und Arbeiten** oder als Investitionsobjekt.?

## Objektdetails:

- **Haus 1 (Baujahr ca. 1935):** Dieses Gebäude befindet sich im unsanierten Zustand und bietet somit die Möglichkeit, es nach individuellen Vorstellungen zu renovieren.? Im Erdgeschoss befinden sich Lager- und Technikräume und im 1. Obergeschoss erstreckt sich der Wohnbereich auf 3 Zimmer, Küche, Bad mit Dusche und separatem WC
- **Haus 2 (Baujahr ca. 1985):** Das Haus befindet sich in sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist das kürzlich modernisierte Badezimmer.? Das Haus beinhaltet im Erdgeschoss eine Küche, ein Esszimmer, 1 Wohnzimmer mit Terrassenausgang sowie Wirtschaftsraum, Vorraum und WC. Im 1. Obergeschoss befinden sich ein neues Badezimmer mit Dusche und 3 Schlafzimmer sowie Balkon

## Ausstattung und Merkmale:

- **Heizung:** Ölzentralheizung.?
- **Fenster:** Bereits modernisierte 3-fach verglaste Fenster sorgen für optimale Wärmedämmung.?
- **Garagen:** Drei separate Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.?
- **Nebenräume:** Mehrere Neben- und Lagerräume stehen zur Verfügung.?
- **Dach:** Satteldach Eternit
- **Außenbereich:** Ein großzügiger Garten lädt zur Erholung ein, während der Balkon einen schönen Ausblick bietet.?

## Raumaufteilung:

- Insgesamt sieben Zimmer und zwei Küchen verteilen sich auf die beiden Häuser, ergänzt durch mehrere Bäder.?

### **Grundstücksinformationen:**

- **Fläche:** 971 m<sup>2</sup>.?
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (SG)
- **Dichte:** 0,2–0,5, was weiteres Ausbaupotenzial ermöglicht.?
- **Energieausweis:** Der Energieausweis ist derzeit in Arbeit.?

### **Verfügbarkeit:**

- Nach Vereinbarung?

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Thermenregion, die für ihre hohe Lebensqualität und Erholungsmöglichkeiten bekannt ist. In unmittelbarer Nähe liegt das Thermenresort Loipersdorf, das kürzlich erneut als Branchen-Champion ausgezeichnet wurde und für seine herausragende Kundenzufriedenheit bekannt ist. Zudem verkehrt der Thermenlandbus täglich vom Wiener Hauptbahnhof zum Thermenresort Loipersdorf, was eine bequeme Anreise ermöglicht.

Diese Immobilie stellt eine seltene Gelegenheit dar, in einer der begehrtesten Regionen Österreichs ein vielseitig nutzbares Anwesen zu erwerben. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.?

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.000m  
Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap