

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



Objektnummer: 8014/286

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8282 Bad Loipersdorf
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	378,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizkosten:	260,00 €
USt.:	68,00 €

Ihr Ansprechpartner

Anessa Mahmutbegovic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG |
1100 Wien

T +43 6643919821

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 m². 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 m².?
- **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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