

Zwei-Generationen-Traum oder Wohnen & Arbeiten vereint!



Objektnummer: 21831

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2351 Wiener Neudorf
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,28 m²
Nutzfläche:	339,34 m²
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.224,00 m²
Keller:	107,06 m²
Heizwärmebedarf:	F 202,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	945.000,00 €
Provisionsangabe:	

34.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner



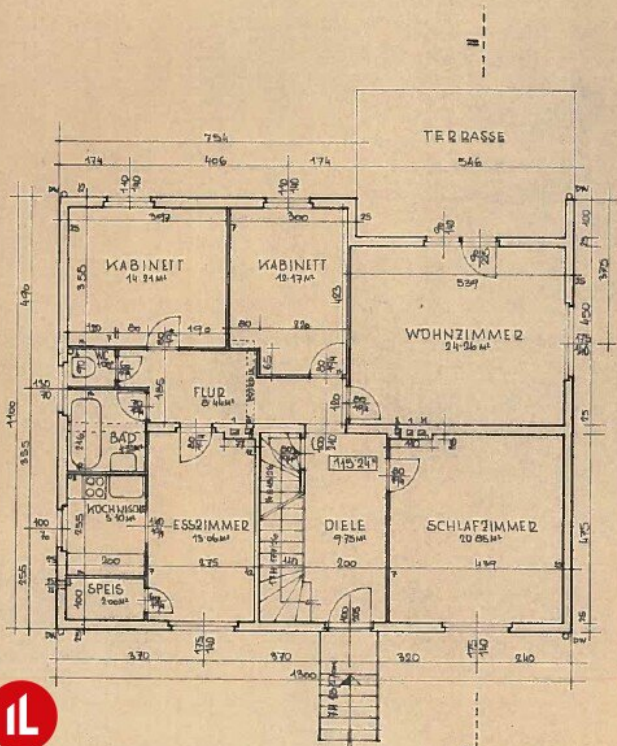




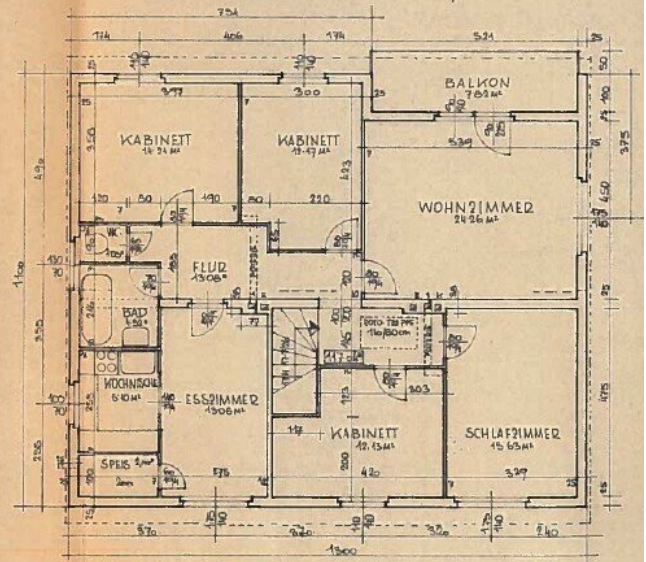




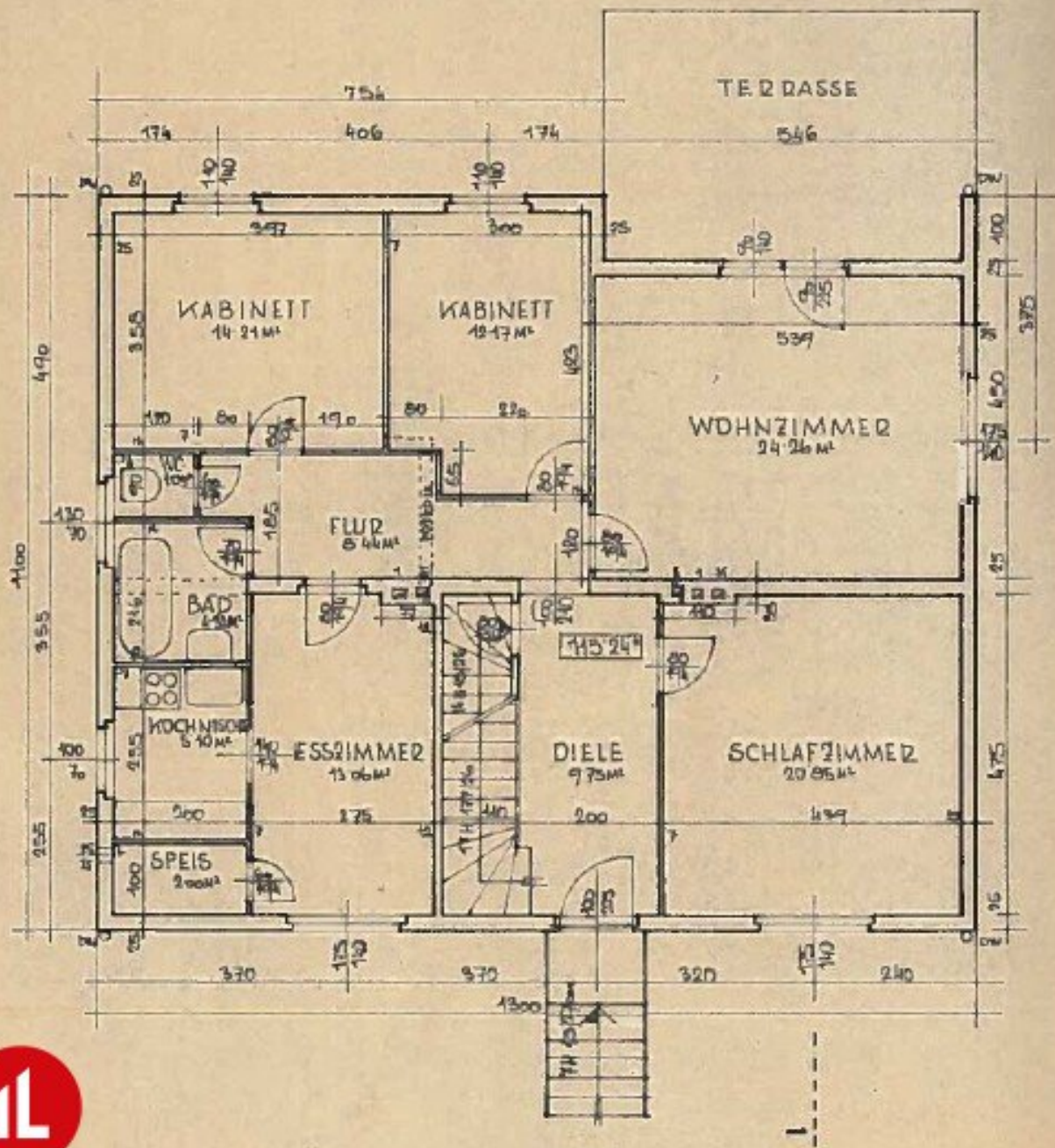
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zwei-Generationen-Traum oder Wohnen & Arbeiten vereint | Ziegelmassivhaus mit Potenzial auf 1.235 m² Grund

- [Videobesichtigung](#)
- [Eindrücke finden Sie hier](#)
- [Grundrissplan](#)

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Haus, das mehr bietet: mehr Raum, mehr Möglichkeiten und mehr Lebensqualität. Dieses Ziegelmassivhaus aus 1972 in sehr gutem Zustand besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 232 m² auf einem gepflegten Grundstück mit über 1.200 m². Die Raumaufteilung erlaubt die **einfache Trennung in zwei vollwertige Wohneinheiten** – ideal für Mehrgenerationenhaushalte, große Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Für wen ist dieses Haus ideal?

- **Großfamilien & Generationenwohnen**, die Raum für sich und ihre Lieben suchen
- **Selbständige oder Freiberufler**, die Wohn- und Arbeitsbereich kombinieren wollen
- **Menschen mit ökologischen Werten**, dank eigener Wasserquelle und Kompostierung
- **Ruhe-Suchende**, die eine **friedliche, gewachsene Nachbarschaft** schätzen
- **Langfristige Planer**, die eventuell eine Teilvermietung oder spätere Aufteilung andenken

Besonderheiten & Vorteile

? Ziegelmassivbau in **sehr gutem Erhaltungszustand**

? Großes, sonniges Grundstück mit Gartenfläche

? **Zwei getrennte Wohneinheiten möglich**

? Terrasse & Balkon mit Blick in den Garten

? Großer Keller & Einstellraum für mind. zwei PKW

? Gute Verkehrsanbindung – direkt an der **A2 Südautobahn**, jedoch durch **hohe Lärmschutzwand** abgeschirmt

Zur Lage – Ruhig trotz Nähe zur Autobahn

Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Wohnstraße – trotz direkter Nähe zur A2 – mit einer sehr **angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft**. Die massive Lärmschutzwand zur Autobahn sorgt für erstaunlich ruhige Verhältnisse im Garten und auf der Terrasse. Die Anbindung nach Wien ist dennoch hervorragend: Innenstadt, SCS und Badner Bahn (10 Gehminuten) in kurzer Reichweite.

Ein Haus mit Herz und Verstand – ideal für Menschen, die **viel Raum** brauchen, **nachhaltig leben möchten** und den Wert einer **friedlichen Nachbarschaft** zu schätzen wissen. Perfekt für zwei Generationen oder eine große Familie mit dem Wunsch nach einem langfristigen Zuhause.

IHRE INVESTITION: EUR 945 000,00

Übergabe ab Kaufvertrag!

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - [0664 125 11 11](tel:06641251111)

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <3.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap