

Mehrfamilienraum mit Business-Bonus – Wohnen & Arbeiten in Bestlage von Hausbrunn



Objektnummer: 7939/2300161736

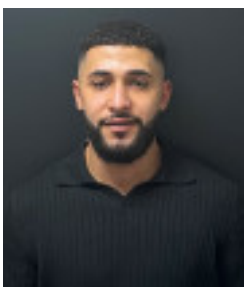
Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2145 Hausbrunn
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	672,00 m²
Zimmer:	17
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	470.000,00 €
Kaufpreis / m²:	699,40 €
Betriebskosten:	63,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tarek Mawed

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









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.



Website



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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus mit ca. **1.020 m²**

Grundstücksfläche. Das Haus verfügt über **zwei vollständig eigenständige Wohneinheiten** sowie eine **ehemalige Arztordination**, die ebenfalls flexibel nutzbar ist (z. B. Büro, Praxis, Kanzlei, etc.).

Flexible Nutzung – Zwei Wohneinheiten oder ein großes Haus:

Das Objekt ist so konzipiert, dass es entweder

? **als zwei getrennte Wohnungen** genutzt werden kann – ideal für zwei Familien oder zur Vermietung – **oder**

? **als ein großes Einfamilienhaus** – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Jede Einheit hat einen **eigenen Eingang** sowie separate Zugänge zur Ordination. Alle Bereiche können durch Türen getrennt oder verbunden werden.

Details zu den Wohneinheiten:

Wohneinheit 1 (auf zwei Etagen):

- 3 Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich
- Garage mit Platz für 2 PKW

Wohneinheit 2 (auf zwei Etagen)

- 5 Zimmer inkl. Wohnzimmer
- Große Wohnküche mit Essbereich
- Garage + Stellplatz für 2 PKW

Beide Einheiten haben Zugang zur **gemeinschaftlichen Terrasse**.

Ehemalige Ordination – vielfältig nutzbar:

- Separat begehbar von beiden Wohneinheiten
- Wartebereich
- Sekretariat/Empfang
- Mehrere Behandlungsräume

Ideal nutzbar z. B. als Praxis, Steuerberaterbüro, Kanzlei oder Firmenstandort.

Die Ordination ist durch separate Türen von beiden Wohneinheiten aus **getrennt zugänglich**, kann aber auch **mit dem Wohnbereich verbunden werden**, was flexible Nutzungsmöglichkeiten erlaubt – sei es als Praxis, **Büro für Steuerberater, Rechtsanwalt oder Unternehmenssitz**.

Nutzung & Zustand:

Das Haus eignet sich perfekt für **große Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach** oder auch zur **Vermietung einzelner Einheiten**.

Der Zustand ist **top gepflegt** – der Altbestand stammt aus ca. 1930, der umfangreiche Ausbau und Erweiterungen erfolgten ab den 1980er Jahren.

Ob für Ihre Familie, Ihr Unternehmen oder beides – dieses Haus bietet Raum für Ihre Ideen. Gerne begleite ich Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

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 <1.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap