

Leben, vermieten, profitieren – stilvolles Mehrfamilienhaus in Toplage



Luftbild

Objektnummer: 8515/73

Eine Immobilie von My Immo Center GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9585 Gödersdorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	267,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marco Ressmann

My Immo Center GmbH & Co KG
Apothekergasse 2
9601 Arnoldstein

T 0664 2338861
H 0664 2338861

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







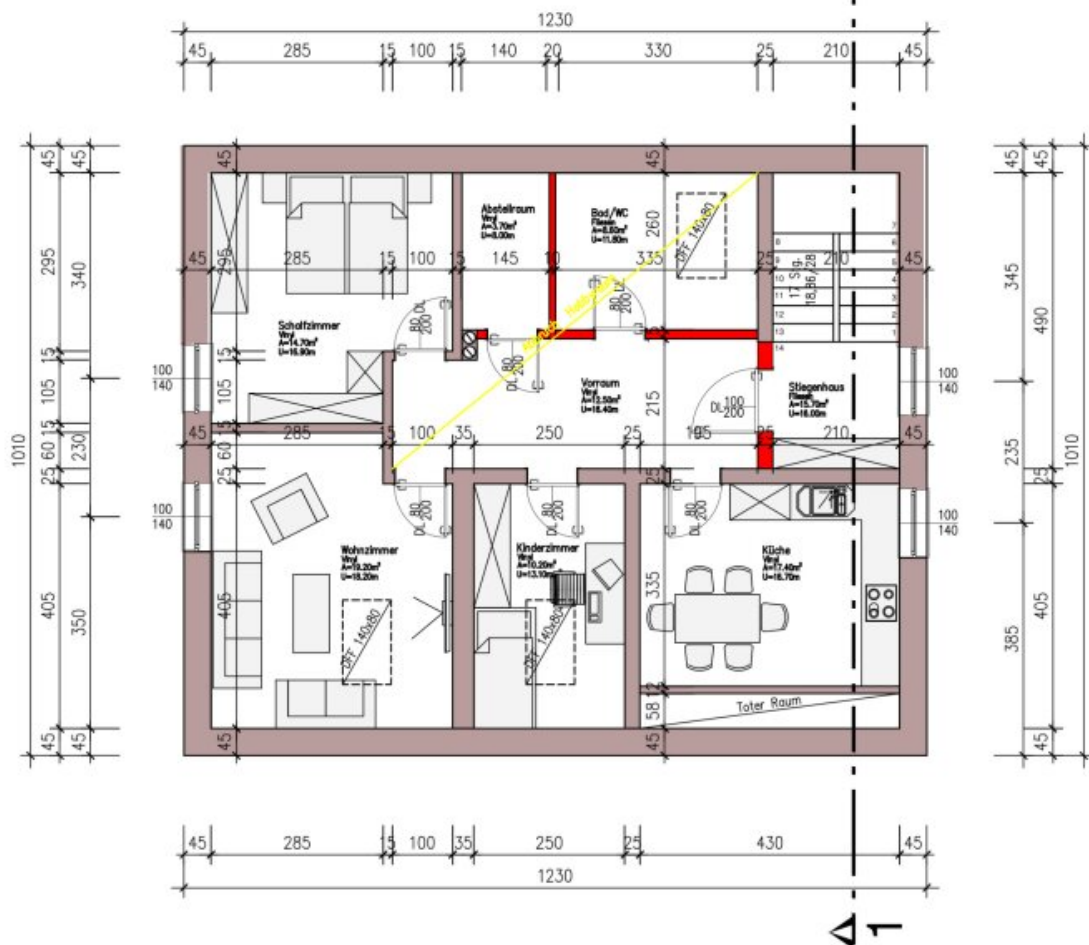






und geringfügige Nutzungsänderung

Dachgeschoss M=1:100



Anmerkungen:

- Maße von tragenden Bauteilen vorbehaltlich statischer Bemessung!
- KEIN Ausführungsplan!
- Maße Prüfen! Naturmaße nehmen!

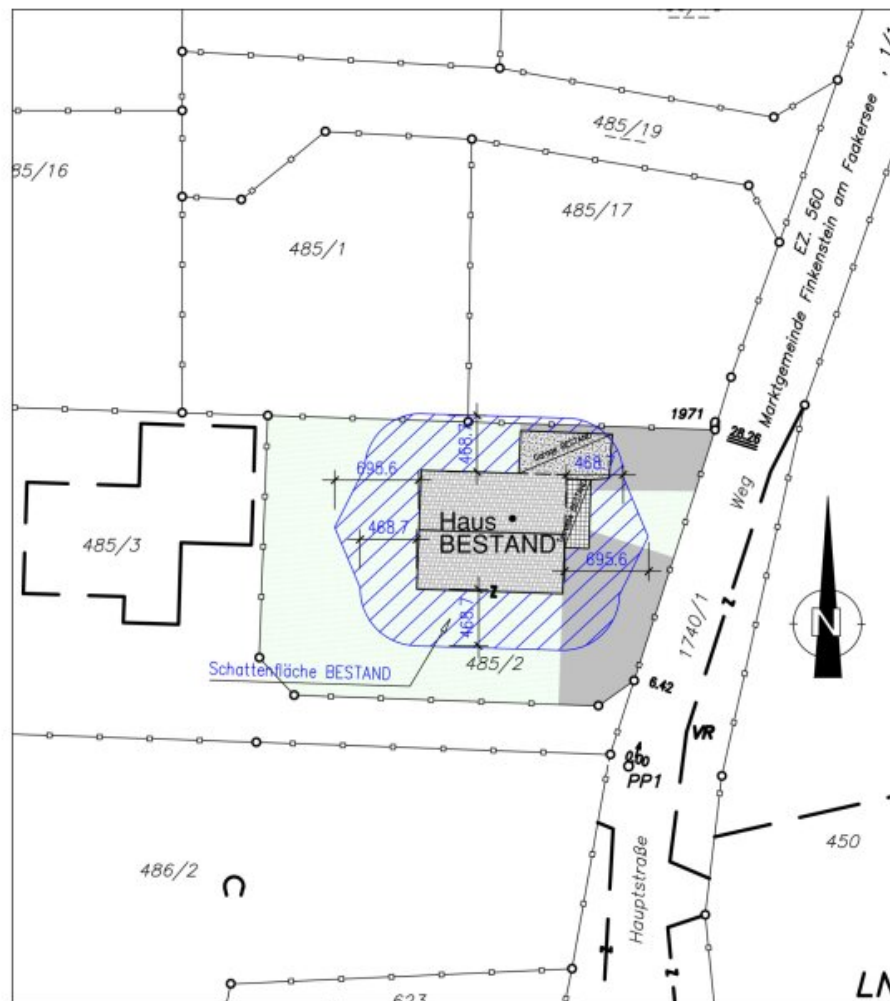
LEGENDE

	Ortbeton
	Mauerwerk
	Fertigteil
	Splitbeton, Filterbeton
	Magerbeton
	Schalsteinmauerwerk
	Mantelbeton, Isospan, Velox
	Gas-Beton, Porenbeton, Ytong
	Neu
	Abbruch
	Bestand



und geringfügige Nutzungsänderung

Lageplan M=1:500



Anmerkungen:

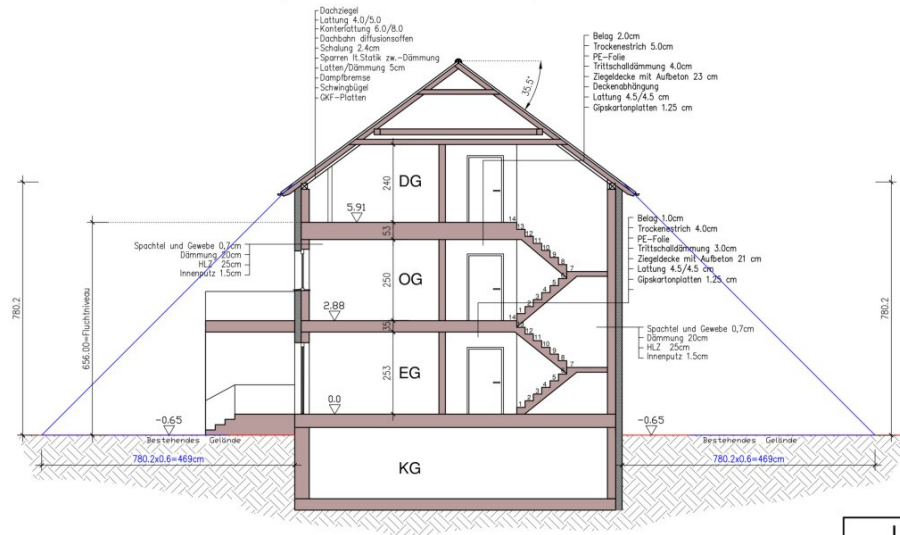
- Maße von tragenden Bauteilen vorbehaltlich statischer Bemessung!
- KEIN Ausführungsplan!
- Maße Prüfen! Naturmaße nehmen!

LEGENDE

	Ortbeton
	Mauerwerk
	Fertigteil
	Splitbeton, Filterbeton
	Magerbeton
	Schalsteinmauerwerk
	Mantelbeton, Isospan, Velox
	Grundgrenzen
	Neu
	Abbruch
	Bestand

und geringfügige Nutzungsänderung

Schnitt 1 M=1:100

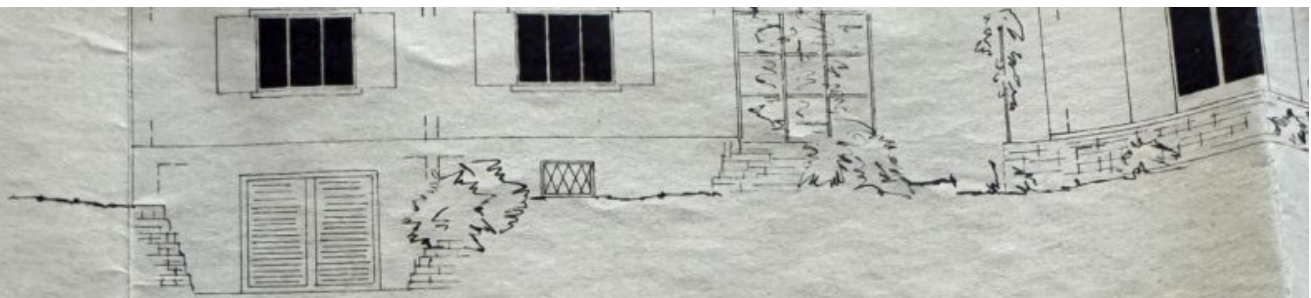


Anmerkungen:

- Maße von tragenden Bauteilen vorbehaltlich statischer Bemessung!
- KEIN Ausführungsplan!
- Maße Prüfen! Naturmaße nehmen!

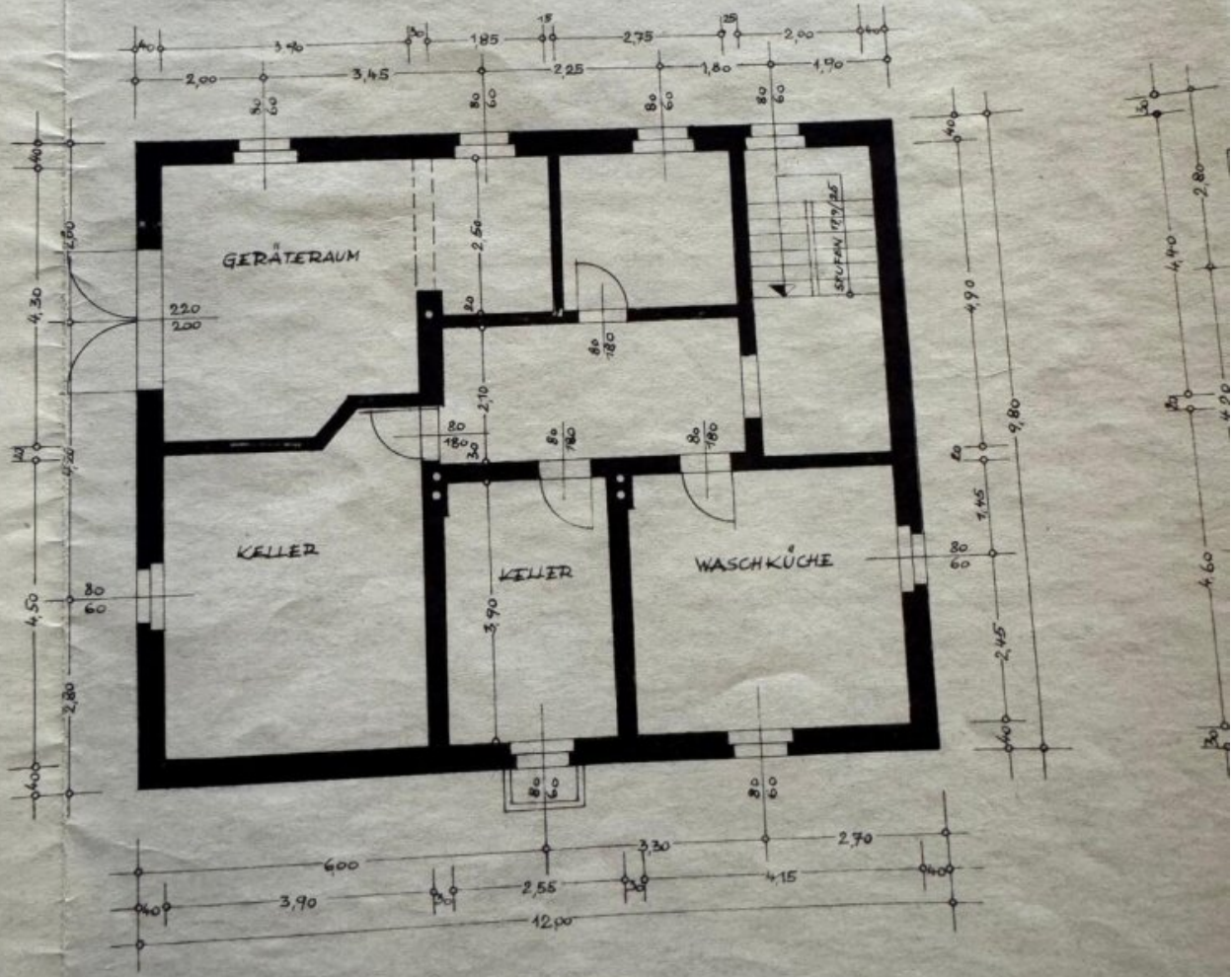
LEGENDE

	Ortbeton
	Mauerwerk
	Fertigteile
	Splitbeton, Filterbeton
	Magerbeton
	Schalsteinmauerwerk
	Mantelbeton, Isospan, Velox
	Grundgrenzen
	Neu
	Abbruch
	Bestand

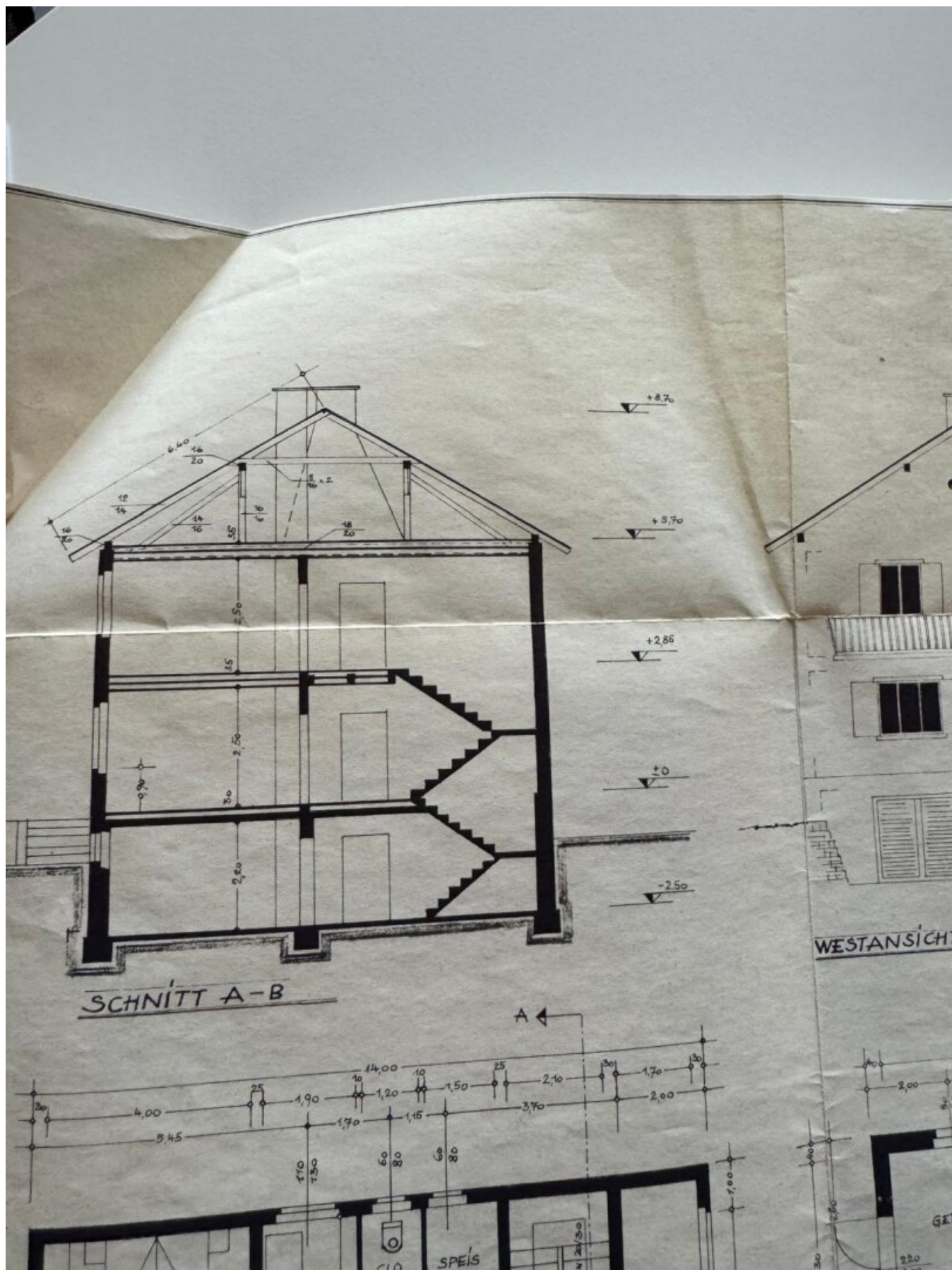


WESTANSICHT

SÜDANSICHT



KELLERGRUNDRISS



OSTANSICHT

Objektbeschreibung

Viel Platz, durchdachte Raumaufteilung und ein Garten mit Aussicht: Dieses Haus vereint Großzügigkeit mit Geborgenheit – ideal für alle, die mehr Raum zum Leben suchen.

Die Immobilie bietet drei durchdacht aufgeteilte **Wohnungen** – hervorragend geeignet für eine nachhaltige **Langzeitvermietung** oder eine renditestarke **Kurzzeitvermietung**.

Dieses Wohnhaus bietet auf **ca. 267 m² Wohnfläche** eine funktionale Raumaufteilung über drei Ebenen – mit insgesamt neun Zimmern, drei Bädern und drei Küchen. Ideal für Familien, gemeinsames Wohnen mit mehreren Generationen oder einfach viel Platz für Arbeit, Gäste und Hobbys. Jede Etage ist durchdacht geplant und verfügt über eigene Sanitärräume sowie Küche.

Die **südwestlich ausgerichtete Außenfläche** mit gepflegtem Garten, großzügiger Terrasse und zwei Balkonen rundet das Wohnerlebnis ab – hier genießen Sie Sonne, Ruhe und Ausblick gleichermaßen.

Aufteilung

Erdgeschoss: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit Dusche, 1 separate Toilette, Zugang zur Terrasse

Obergeschoss: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit Badewanne & WC, 2 Balkone

Dachgeschoss: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC

Alle Ebenen sowie der Keller sind über das zentrale Stiegenhaus bequem erreichbar – so bleibt alles praktisch und gut verbunden.

Überblick

- Ca. **267 m² Wohnfläche** auf drei Etagen
- 9 Zimmer, 3 Küchen, 3 Bäder
- Voll unterkellert mit reichlich Stauraum
- Heizung: Pellets-Zentralheizung + Kaminofen
- Garten & Terrasse

- Sprechanlage mit Kamera
- 2 Balkone mit Weitblick
- 1 Garage & ca. 4 Frestellplätze

Für Familien, Mehrgenerationen oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen – dieses Haus bietet Raum für vielfältige Bedürfnisse.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 664 233 88 61**.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Marco Ressmann, My ImmoCenter GmbH**

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m

Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap