Viel Platz auf zwei Einheiten: Zweifamilienhaus mit Südgarten und Doppelgarage



Objektnummer: 7419/239

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Zweifamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 3400 Kierling

Baujahr: 1929

Zustand: Teil_vollrenovierungsbed

Wohnfläche: 300,00 m²

 Zimmer:
 9

 Bäder:
 4

 WC:
 4

Terrassen: 1

Garten: 385,00 m²

Heizwärmebedarf: F 196,20 kWh / m² * a Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,34

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D 2,34 **Kaufpreis:**680.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH Döblerhofstraße 10/Top 188 1030 Wien

T +43 660 9227716







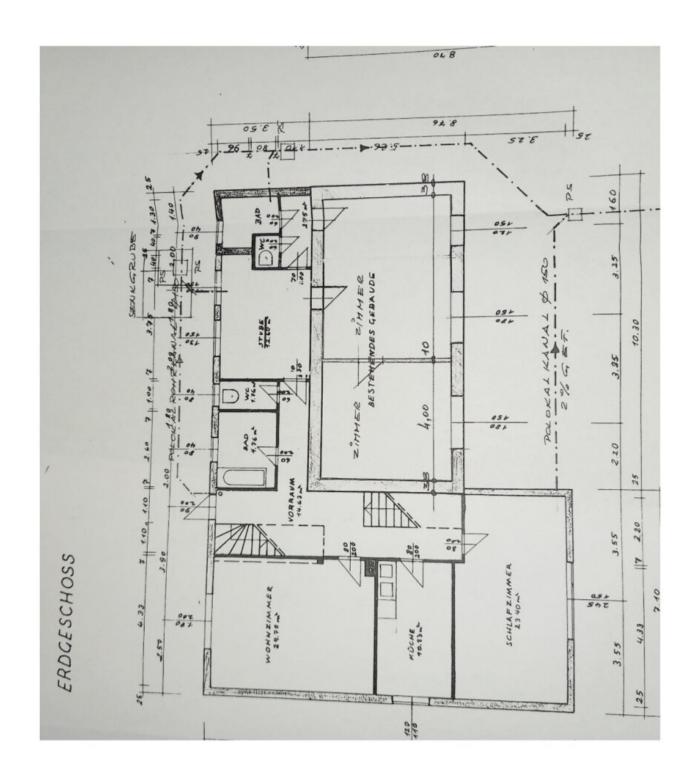


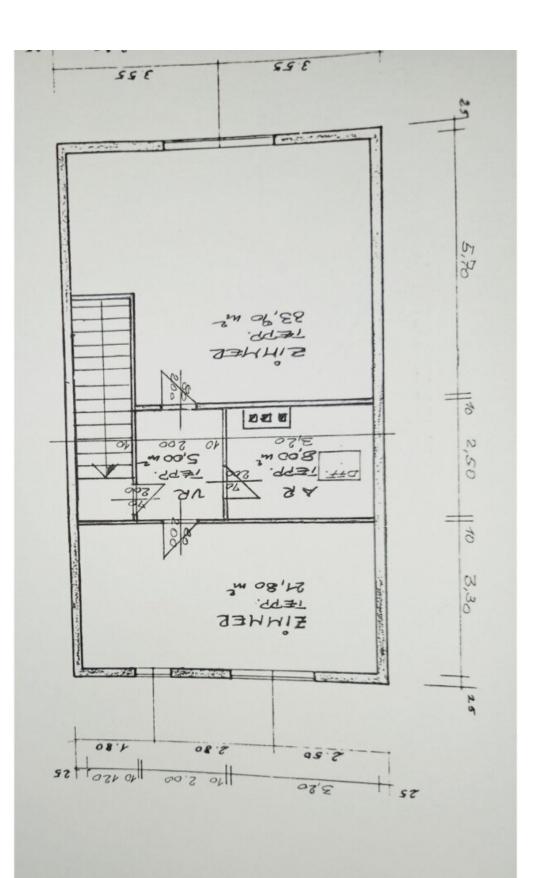




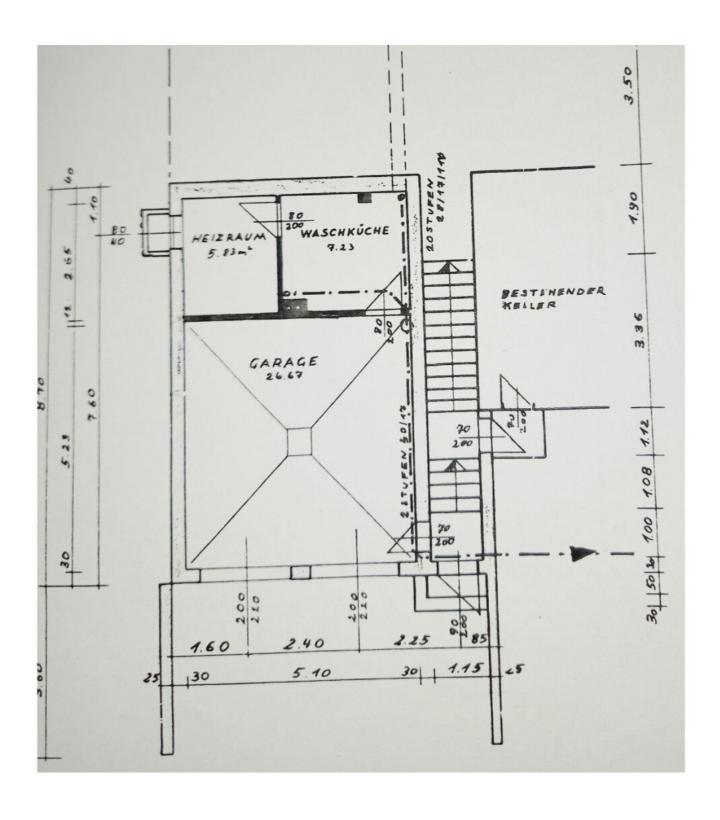








OBERGESCHOSS -



Objektbeschreibung

Zwei separat nutzbare Wohneinheiten (links/rechts), erschlossen über ein zentrales Stiegenhaus. Insgesamt ca. 300 m² Wfl., 9 Zimmer, 4 Badezimmer, 4 WCs. Sonniger Südgarten mit Gartenhütte, Doppelgarage mit Abstellfläche/Technikraum sowie Stellplätze vor der Einfahrt. Verkauf bestandsfrei.

Aufteilung

Rechter Flügel

Erdgeschoss:

- 2 große Zimmer, eines als Durchgangszimmer ideal als Wohnen/Büro
- Große Küche mit Zeile und Platz für den Esstisch
- Badezimmer
- Separates WC
- Wendeltreppe ins Obergeschoss

Obergeschoss:

- Zentral erschlossen, alle Räume von der Diele begehbar
- 2 helle Zimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC

Linker Flügel

Erdgeschoss:

- Zentraler Flur mit Zugang zu allen Räumen
- Großes Wohnzimmer mit direktem Ausgang in den südseitigen Garten
- Küche (Zugang über das Wohnzimmer)

- Weiteres Zimmer
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss:

- Zentral erschlossen
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Dachbodenverbindung in den rechten Flügel (interne Verbindung über den Dachraum möglich)

Hinweis Fotos: Vom linken Flügel liegen aktuell keine Fotos vor (derzeit vermietet). Die Liegenschaft wird bestandsfrei verkauft. Bei Interesse erhalten Sie Detailinformationen.

Außenbereich & Parken

- Süd-Garten mit viel Sonne, Gartenhütte und vorgelagertem Vorgarten
- Doppelgarage mit Abstellfläche und Technikraum
- Zusätzliche Stellplätze an der Einfahrt

Ausstattung & Zustand

- Böden: überwiegend Parkett, Fliesen in Bad/WC, Stiegenaufgang & Küche
- Fenster: Kunststoff (2-fach), ca. 10 Jahre alt
- Heizung: Gas über Radiatoren; Kaminanschluss vorhanden
- Außenhülle: keine Wärmedämmung? energetisches Upgrade-Potenzial
- Zubau: 1980
- Keller

Modernisierung: Objekt im altersentsprechenden Zustand – Gestaltung und Upgrade nach individuellen Wünschen und Anforderungen.

Eignung

- Mehrgenerationenwohnen (eine Einheit je Familie)
- Wohnen & Arbeiten (z. B. Büro/Praxis im EG)
- Teilvermietung/Investment mit Eigennutzung

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt mit viel Platz, flexiblem Grundriss (zwei eigenständige Einheiten) und sonnigem Südgarten – bestandsfrei übergebbar. Dank altersentsprechendem Zustand bietet es idealen Spielraum, das Zuhause nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Doppelgarage, zusätzliche Stellplätze und die gute Anbindung runden das Angebot stimmig ab.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <4.500m Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <500m Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <4.500m Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.500m Geldautomat <4.500m Post <1.500m Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <8.500m Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap