# Eigenheim, das sich selbst bezahlt – Zwei Wohneinheiten, ein starkes Investment!



Objektnummer: 1633/329

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Wienerstraße 15

Art: Haus - Zweifamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3062 Kirchstetten

Baujahr: 1992 Alter: Neubau 250,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Zimmer: 9,50 Bäder: 2

WC: 2 Terrassen: 1 Stellplätze: 4

Keller: 132,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 99,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,32

Kaufpreis: 567.000,00 €

Betriebskosten: 75,00€ USt.: 7,50€

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Dominik Harm**

Fortuna Real GmbH & Co KG Rathausplatz 14 2000 Stockerau

H +43 677 61 61 68 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

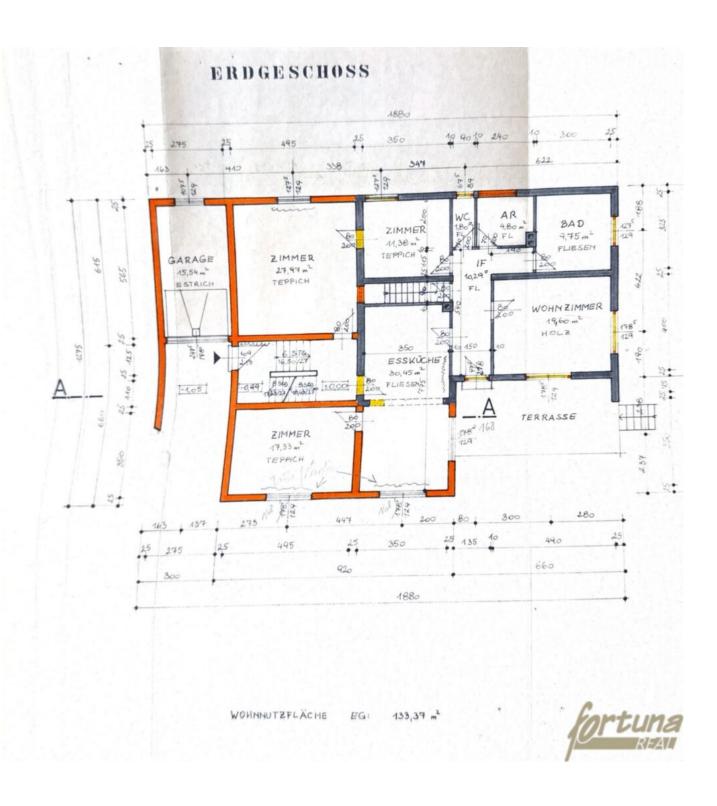




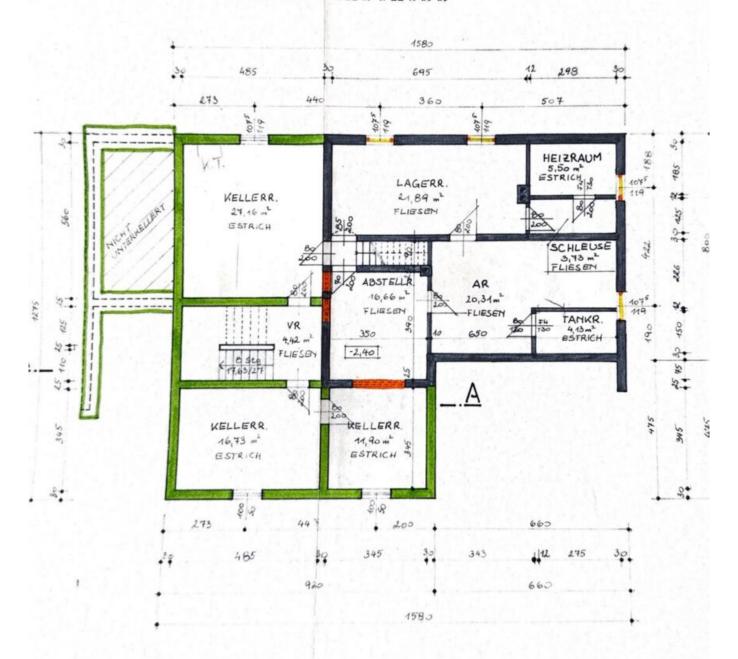




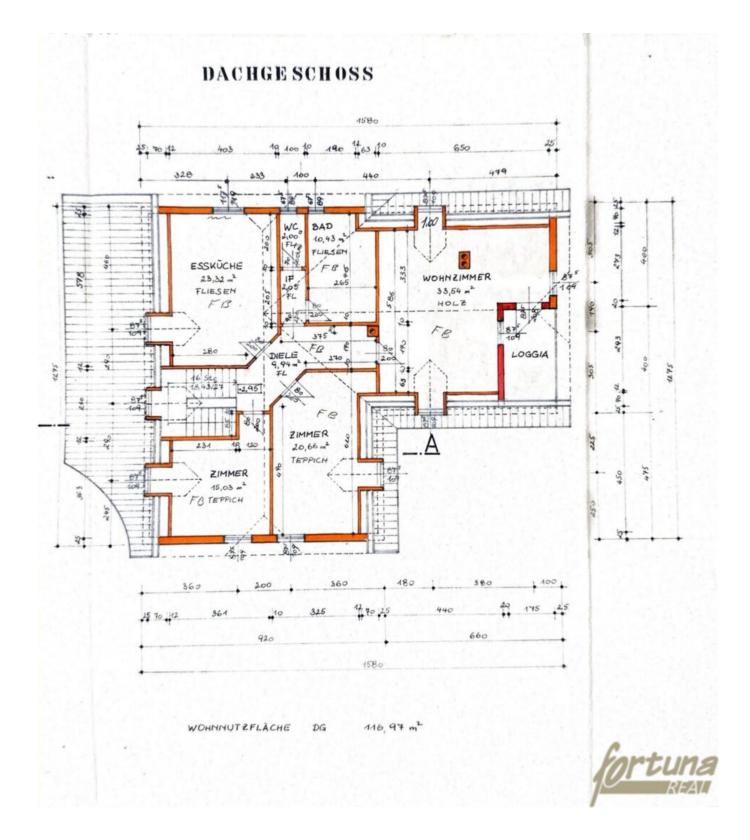




## KELLERGESCHOSS







## **Objektbeschreibung**

## Zweifamilienhaus in Kirchstetten – Wohnen & Vermieten clever kombiniert! 5 Highlights auf einen Blick:

- Ca. 250 m² Wohnfläche ideal zum selbst Bewohnen + zusätzliche Einnahmen durch Vermietung
- Zwei getrennte Wohneinheiten perfekt für langfristige Mieter, Gäste oder Homeoffice
- Ca. 130 m² Keller zusätzlicher Stauraum, Hobbyräume oder Mieterlager
- Garten, Terrasse & Loggia attraktive Außenflächen für zwei Haushalte
- Garage & 4 Stellplätze optimal für Eigennutzer + Mieter

Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte direkt über die jeweilige Immobilienplattform – Sie erhalten umgehend ein ausführliches **Exposé** mit allen relevanten Informationen.

Willkommen in **Kirchstetten**, einem Ort, der die ideale Mischung aus Ruhe, Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur bietet. Dieses großzügige **Zweifamilienhaus mit rund 250** m² Wohnfläche eröffnet eine seltene Chance für alle, die clever wohnen und gleichzeitig investieren möchten.

Dank **zwei vollständig getrennten Wohneinheiten** eignet sich das Objekt perfekt für Käufer, die eine Einheit selbst nutzen und die zweite **lukrativ vermieten** möchten. Die Kombination aus stabiler Mietnachfrage, guter Verkehrsanbindung und einer familienfreundlichen Umgebung schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Beide Einheiten überzeugen durch ihre hellen Räume, modernen Einbauküchen, stilvollen Bäder mit Wanne und Dusche, und eine angenehme Fußbodenheizung. Durch die klare Trennung profitieren Eigennutzer von Privatsphäre, während die zweite Wohnung als dauerhafte Einnahmequelle dient – ideal zur Finanzierung der eigenen Wohnkosten.

Der wunderschöne Garten, eine Terrasse und eine Loggia bieten vielseitige

Aufenthaltsmöglichkeiten, die sowohl für Eigennutzer als auch für künftige Mieter attraktiv sind. Ebenso praktisch im Alltag: eine **Garage plus vier Stellplätze**, die zusätzlichen Komfort und Wert schaffen.

Die Lage punktet mit kurzen Wegen zu **Kindergarten, Schule, Arzt und Nahversorger**. Durch **Bus- und Bahnanbindung** ist Kirchstetten hervorragend vernetzt – ein starkes Argument für zuverlässige Mieter und Pendler.

Ein Haus, das nicht nur Wohnqualität bietet, sondern auch ein sicheres Investment für die **Zukunft** ist – ideal für alle, die Wohnen und Vermieten geschickt kombinieren möchten.

Der **Kaufpreis** ist **kein Fixpreis**, sondern richtet sich nach Marktsituation und Nachfrage.

Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte direkt über die jeweilige Immobilienplattform – dort erhalten Sie ein ausführliches Exposé.

## Jetzt unverbindlich besichtigen!

Überzeugen Sie sich vor Ort von **Wohnkomfort, Potenzial und der starken Vermietbarkeit** dieses außergewöhnlichen Zweifamilienhauses.

Die Fotos wurden teilweise mit KI optimiert.

Ein **Provisionsanspruch** entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <225m Apotheke <4.750m Klinik <4.425m

### Kinder & Schulen

Schule <2.050m Kindergarten <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m Bäckerei <4.575m

#### Sonstige

Bank < 450m

Geldautomat <450m Post <300m Polizei <5.175m

## Verkehr

Bus <50m Autobahnanschluss <1.900m Bahnhof <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap