

**Gepflegtes Haus mit zwei Wohneinheiten in  
Götzendorf/Leitha zu verkaufen!**



**Objektnummer: 7939/2300162406**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2434 Götzendorf an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	249,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



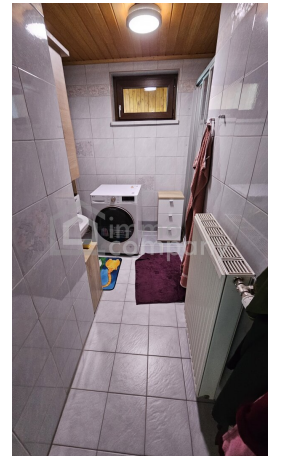
**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44













Und, noch immer  
auf der Suche nach  
dem richtigen  
Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
**IMMOBILIENEXPERTE**  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**

[benjamin.heidegger@immo-company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo-company.at)



Top  
Makler  
2025

Top  
Makler  
2024

Immo-Company Immo-Company



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.



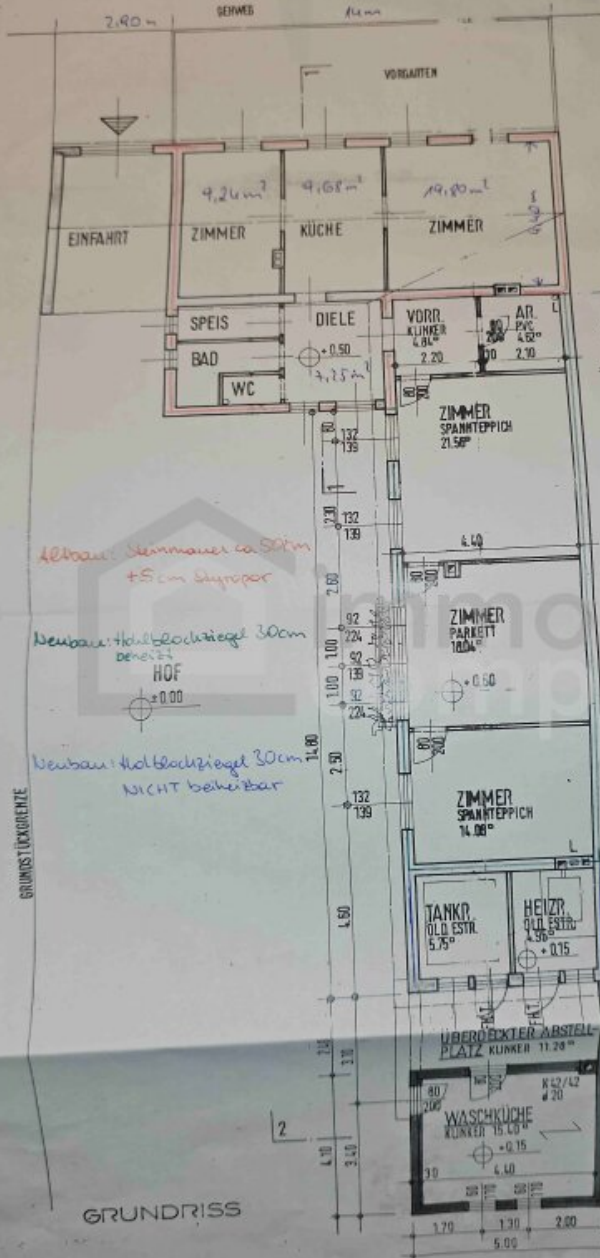
Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



GREGORIGASSE



*Altbau: Stenmauer ca 30cm  
+ 5cm Styropor*

*Neubau: Holzbekziegel 30cm  
beheizt*

*Neubau: Holzbekziegel 30cm  
NICHT beheizt*



HOFANSICHT + SCH



GRUNDRISS

## Objektbeschreibung

Bist du auf der Suche nach einem Zuhause **mit zwei Wohnheiten**?

**Gepflegter Garten, überdachter Einfahrt inkl.?**

Hardfacts:

- **Zwei Küchen vorhanden**
- **4 Zimmern**
- **Haus befindet sich in 30km/h-Siedlungszone**
- **Außenjalousien**
- **Gasheizung mit Radiatoren**
- **Teilweise Klimatisierung**
- **Gartenhütte**
- **2015 teilrenoviert und modernisiert**
- **Terrasse mit ca. 20m<sup>2</sup>**
- **Kabelinternet vorhanden (Fa. Kabelplus)**
- **Teilweise Außendämmung**

Aufteilung der Wohnräume:

**Vorraum: ca. 7,75m<sup>2</sup>**

**WC: ca. 0,70m<sup>2</sup>**

**Badezimmer: ca. 3,74m<sup>2</sup>**

**Abstellraum 1: ca. 1,15m<sup>2</sup>**

**Küche+Esszimmer 1: ca. 11,50m<sup>2</sup>**

**Zimmer 1: ca. 11,50m<sup>2</sup>**

**Zimmer 2: ca. 19,80m<sup>2</sup>**

**Gang: ca. 4,84m<sup>2</sup>**

**Abstellraum 2: ca. 4,62m<sup>2</sup>**

**Küche+Esszimmer 2: ca. 21,56m<sup>2</sup>**

**Zimmer 3: ca. 18,04m<sup>2</sup>**

**Zimmer 4: ca. 14,06m<sup>2</sup>**

**Öltankraum alt: ca. 5,75m<sup>2</sup>**

**Heizraum: ca. 4,95m<sup>2</sup>**

**Lagerraum 1: ca. 11,28m<sup>2</sup>**

**Lagerraum 2: ca. 15,40m<sup>2</sup>**

**Gartenhütte: ca. 20,00m<sup>2</sup>**

Bilder sind vereinzelt KI-bearbeitet.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

[benjamin.heidegger@immo-company.at](mailto:benjamin.heidegger@immo-company.at)

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap