

**Zwei Ebenen, viele Möglichkeiten: Wohnhaus mit
ausgebautem Dachgeschoss – auch als
Zweifamilienlösung!**



Objektnummer: 7419/253

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2434 Mannersdorf am Leithagebirge
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	218,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	775.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

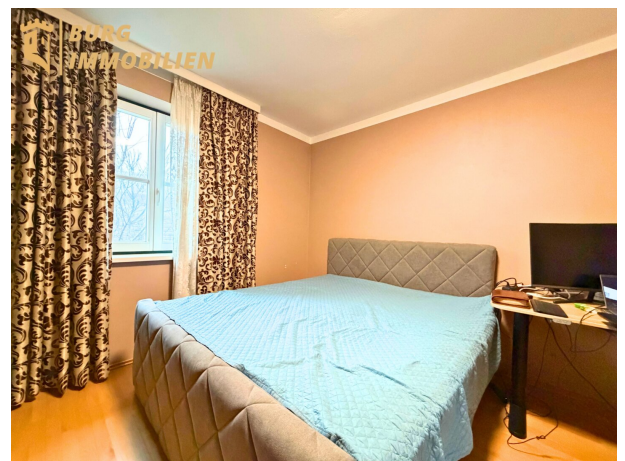
Ihr Ansprechpartner

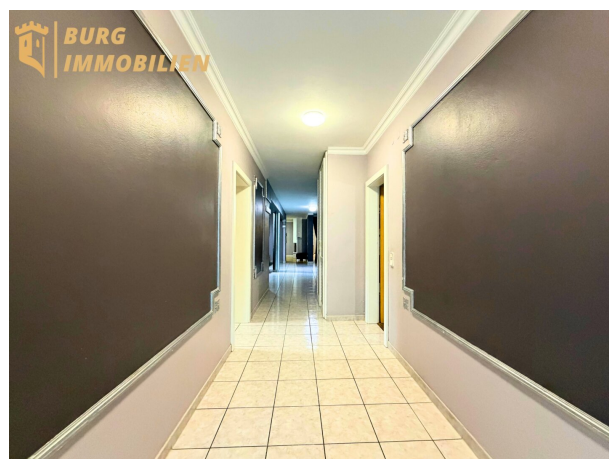


BURG IMMO TEAM

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

T +43 660 9227716







Objektbeschreibung

Das Objekt bietet eine **sehr praktische Grundstruktur**, viel Platz für Alltag und Stauraum sowie ein attraktives **Nutzungspotential – insbesondere auch im Hinblick auf ein Zweifamilien- bzw. Mehrgenerationenkonzept**. **Hinweis zur Lage:** Die Liegenschaft befindet sich **direkt an einer stark befahrenen Straße**. Dadurch ist die Erreichbarkeit sehr gut, gleichzeitig ist – je nach persönlichem Empfinden – mit erhöhter Verkehrsfrequenz zu rechnen.

Im Außenbereich stehen ein **großzügiger, straßenseitiger Garten** mit **zahlreichen Obstbäumen**, eine **große Einfahrt** mit Stellfläche sowie eine **Garage** zur Verfügung. Der Zugang ins Haus ist flexibel gelöst: Entweder gelangt man **über die Garage direkt in den Küchenbereich** oder über den **separaten Haupteingang** in den **Vorraum**, der als zentraler Verteiler dient. Von hier aus sind die Räume übersichtlich, zentral und gut miteinander verbunden.

Im Erdgeschoss punktet das Haus mit einer alltagstauglichen Raumaufteilung und mehreren, klar nutzbaren Bereichen. Besonders hervorzuheben ist, dass im Erdgeschoss **sogar zwei Küchen** vorhanden sind – ein klarer Vorteil, wenn man langfristig an **zwei getrennte Wohnbereiche** denkt oder etwa Wohnen und Arbeiten besser trennen möchte. Ergänzt wird das Raumangebot durch **drei Schlafzimmer**, wobei eines **direkt bei der Küche** liegt und sich daher ideal als Gästezimmer, Büro oder Zimmer für ebenerdiges Wohnen eignet.

Weitere Räume und Ausstattung im Überblick:

- **Großes Badezimmer** mit **Dusche, WC** und **Waschmaschinenanschluss**
- **separates Gäste-Wc** mit **Handwaschbecken**
- **2 Abstellräume** sehr guten Stauraum
- **Großzügiger Aufenthaltsbereich** vor dem Vorraum als zentrale Wohnzone
- **Wintergarten** (noch fertigzustellen, z. B. Bodenbelag) als helle Wohnraumerweiterung
- **Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin** für eine besonders wohnliche Atmosphäre

Auch technisch ist das Objekt zeitgemäß aufgestellt: Beheizt wird über eine **Luftwärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung**. Zusätzlich wurde vor wenigen Jahren eine **30kW Photovoltaikanlage** installiert – ein Pluspunkt in Richtung Energieeffizienz und laufende Kosten.

Dachgeschoss – ausgebaut und als „zusätzliche Ebene“ nutzbar

Das **Dachgeschoss ist bereits ausgebaut** und stellt einen echten Mehrwert dar, weil es zusätzliche Fläche schafft, die **nach eigenen Vorstellungen adaptiert** werden kann. Je nach gewünschtem Konzept lässt sich dieser Bereich z. B. als:

- **separater Rückzugsbereich** (für Jugendliche, Gäste oder Familienmitglieder),
- **Arbeits-/Homeoffice-Ebene**,
- oder als **zusätzlicher Wohnbereich** mit klarer Abgrenzung zum Erdgeschoss gestalten.

Abschließend bietet diese Immobilie eine Kombination aus **großzügigem Außenbereich, durchdachter, zentral verbundener Raumstruktur** und **vielseitigem Nutzungspotential**. Die **zwei Küchen im Erdgeschoss** und das **bereits ausgebaut, individuell adaptierbare Dachgeschoss** schaffen eine hervorragende Grundlage – sei es für ein komfortables Familienleben, für **Mehrgenerationenwohnen** oder für ein Konzept mit **zwei klaren Wohnbereichen**. Wer Platz, Funktionalität und die Möglichkeit sucht, die Immobilie an die eigenen Lebensphasen und Vorstellungen anzupassen, findet hier eine besonders flexible Basis mit langfristiger Perspektive.

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

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 Exposés 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap