

Einzigartiges Mehrfamilienhaus- 6 Wohnungen-zentrale Lagen



Objektnummer: 2147/39

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Wohnfläche:	318,00 m ²
Zimmer:	18
Bäder:	6
WC:	6
Heizwärmebedarf:	43,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	660.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

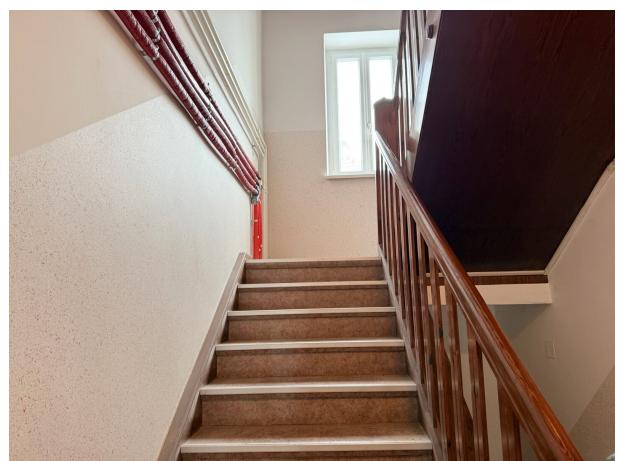


Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757

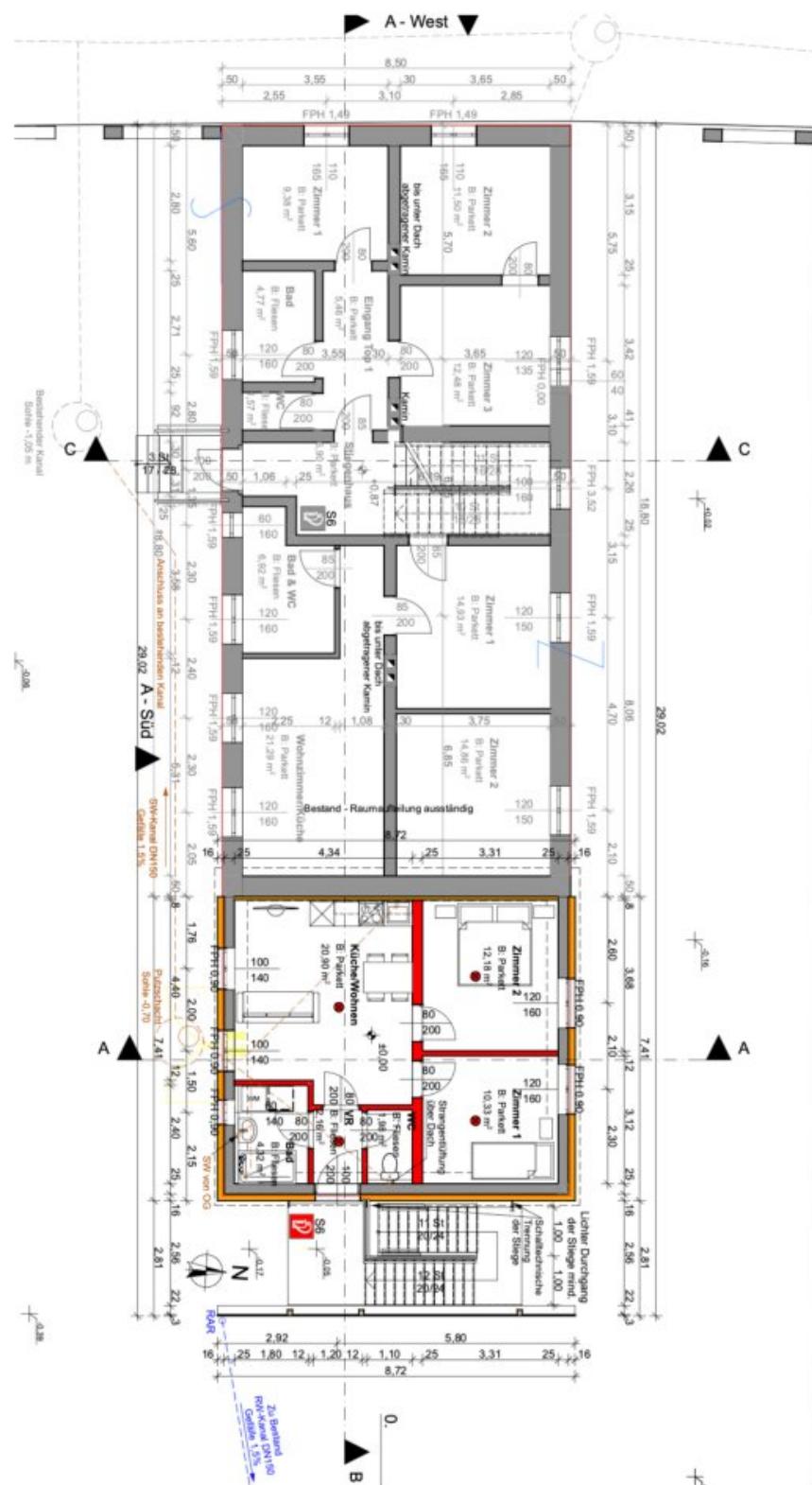
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

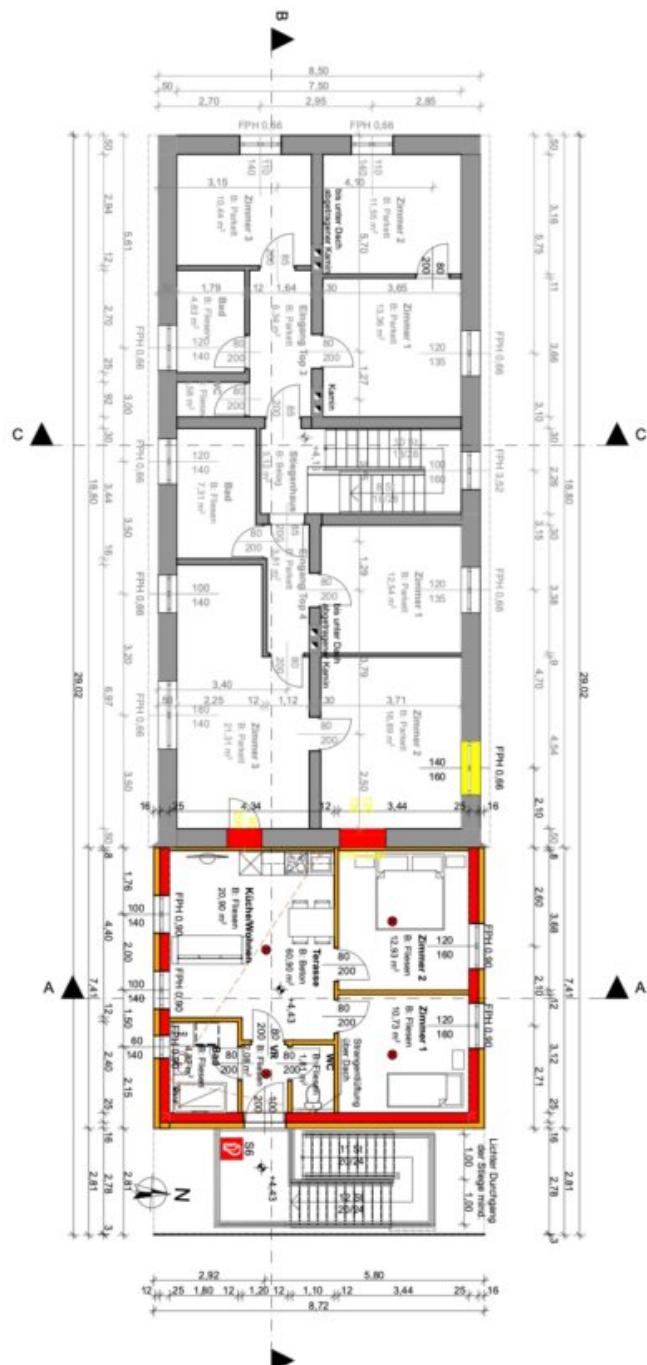


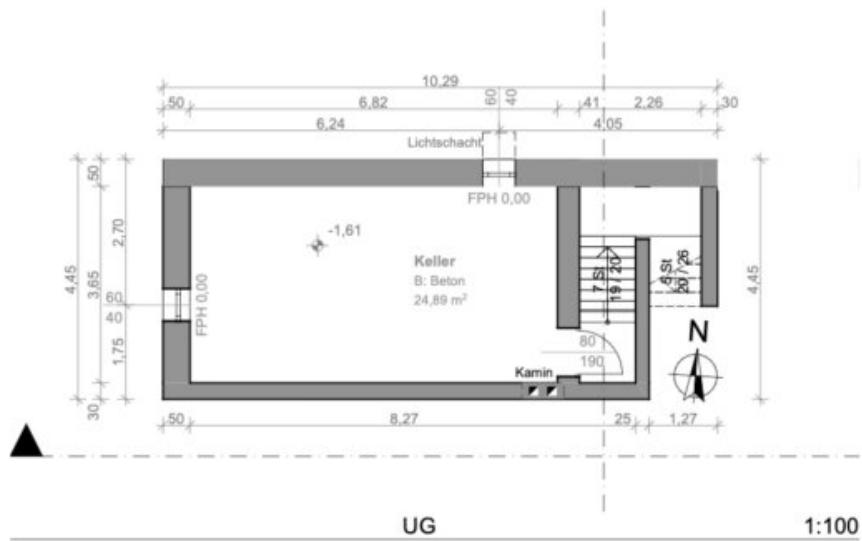












Objektbeschreibung

Einzigartiges Mehrfamilienhaus- 6 Wohnungen!

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Ober-Grafendorf besticht durch seine zentrale Lage. Nur wenige Minuten vom Ortszentrum entfernt, genießen Sie die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Das Mehrfamilienhaus teilt sich in 6 Wohneinheiten und befindet auf einem großen Grundstück von 1031 m².

Das ursprüngliche Haus wurde etwa 1930 erbaut und besteht aus 4 Wohnungen:

Wohnung 1: EG

45,16m², wurde neu saniert

Vorraum

WC mit Lüftung

Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Gastherme

Küche

Wohnzimmer und Schlafzimmer wurde ein neuer Eichenparkettboden verlegt

Fenster 2 fach verglast

Jede Wohnung hat einen eigenen Gaszähler und Stromzähler

Der Anschluss für eine Luftwärmepumpe wurde vorbereitet

Wohnung 2: EG

58 m², bis Ende Juni 2028 befristet vermietet

3- Zimmer, 1 Badezimmer mit WC, Vorraum, Fenster 2-fach verglast

Wohnung 3: 1OG

48m², bis 1.4.2027 befristet vermietet

3-Zimmer, Vorraum, WC, Badezimmer

Wohnung 4: 1 OG

61,89m²

Vorraum

Badezimmer mit Eckbadewanne, WC, Gastherme

Große helle Wohn-Küche

2 getrennt begehbarer Schlafzimmer

Raumthermostat

2022 wurde ein Zubau mit 2 Wohneinheiten eingereicht

Wohnung EG-Neubau:

51,87m²

Vorraum, WC extra

Badezimmer

20,90 m² große Ess-Wohnzimmer mit Küche

2 getrennt begehbarer Schlafzimmer

3-fach verglaste Fenster

Heizung ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen

Der Innenausbau fehlt

Wohnung 1 OG-Neubau:

52,77m²

Vorraum, WC extra

Badezimmer

20,90 m² große Ess--Wohnzimmer mit Küche

2 getrennt begehbarer Schlafzimmer

3-fach verglaste Fenster

Heizung ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen

Der Innenausbau fehlt

Der Umstieg auf eine Luftwärmepumpe für alle Wohnungen ist vorgesehen und teilweise schon eingeleitet. Alle Wohnungen haben einen eigenen Strom und Gaszähler.

Es gibt eine betonierte Zufahrt in den Garten, weiteres wurde ein Abstellraum für jede Wohnung mit je 4 m² und ein Gemeinschafts--Fahrradraum von 15,60m² eingereicht und genehmigt, aber noch nicht errichtet.

Infrastruktur:

Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Bank, Geldautomat, Polizei, Post sowie Bus- und Bahnbindungen sind in der Umgebung, was die Mobilität und Lebensqualität erheblich steigert. Ein idealer Ort zum Wohnen!

In wenigen Autominuten sind sie in St. Pölten.

Der Energieausweis bezieht sich auf die beiden neuen Wohnungen.

Wir weisen darauf hin, dass zum Abgeber ein familiäres Naheverhältnis besteht.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap