

Einfamilienhaus mit extra Atelier



Atelier und Wohnhaus

Objektnummer: 2147/19

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	235,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	62,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 216,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,95
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



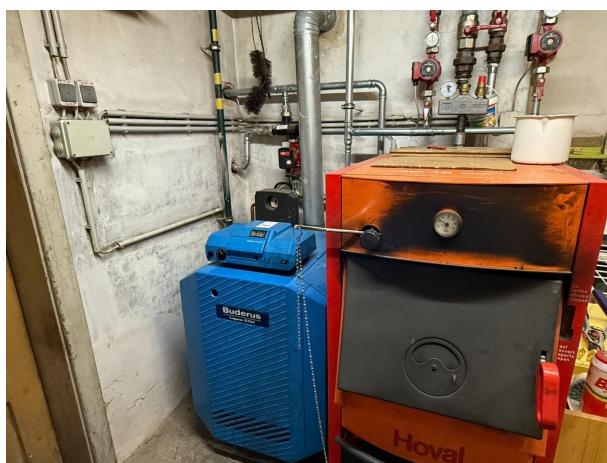
Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

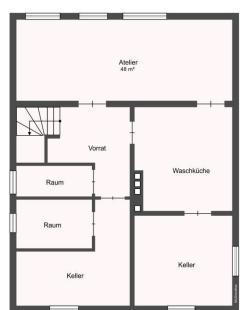
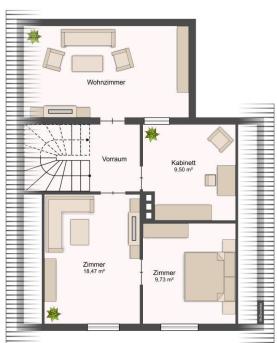
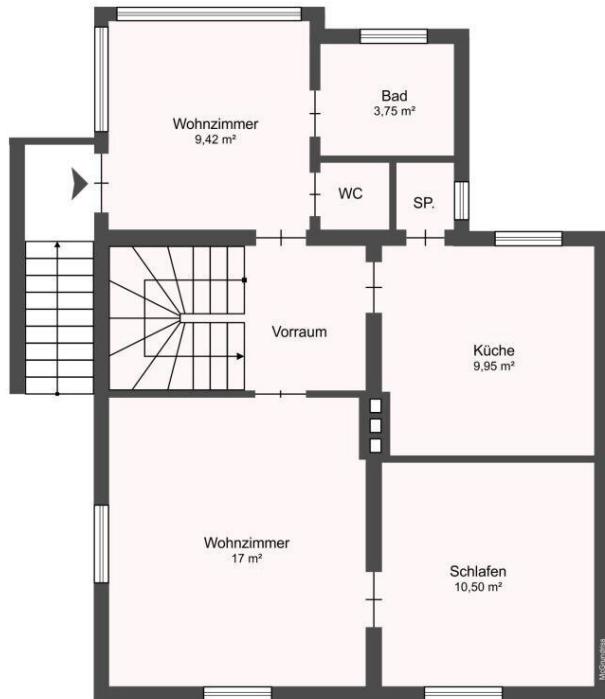
H +43 676 7277757











Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten & zusätzliches Atelier / Büro

Zum Verkauf steht ein Ziegelmassiv- Einfamilienhaus, das aktuell in zwei Wohneinheiten unterteilt ist. Mit geringem Aufwand kann das Gebäude jedoch problemlos wieder zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammengeführt werden – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Auf dem Grundstück mit rund 594 m² befindet sich ein Wohnhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche, voll unterkellert, zusätzlich ein Atelier bzw. Geschäftsfläche mit ca. 48 m², diese Geschäftsfläche hat einen extra Zugang vom Garten und ist somit komplett getrennt vom Wohnhaus, man kann, aber wenn man möchte, direkt ins Wohnhaus gehen. Es ist beheizt, verfügt über ein eigenes WC und hat große Fenster in den Garten und ist somit sehr hell. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Hobbyraum, Büro, kleines Gewerbe oder Home-Office, Lager, etc.

Das Haus bietet die ideale Grundlage und mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick kann es wieder im neuen Glanz erstrahlen. Derzeit wird es mit einer Gasheizung und einem Feststoffbrennner (Stückholz) mit Pufferspeicher beheizt.

Eckdaten zum Haus:

Ziegelmassivhaus

ca. 10 cm Dämmung der Fassade

Kunststofffenster 2 – Fach verglast

der Kamin wurde 2021 neu geschliffen

Dachboden wurde gedämmt

Stückholzkessel mit Pufferspeicher und Gasterme (Buderus)

Größtenteils Laminatböden

Beide Eingangstüren wurden erneuert

Keller mit Fenster

Grundstück:

Es können 180 m² verbaut werden

Bauklasse I, II,

Bauland Wohnen, 2 Wohneinheiten, für jede Wohneinheit müssen 2 Stellplätze errichtet werden.

Brunnen für die Bewässerung vorhanden

Der großzügige Garten ist Ost- Süd seitig ausgerichtet

Lage & Infrastruktur:

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung – sowohl öffentlich als auch mit dem Auto:

- Regionalbuslinien direkt vor der Haustüre 207, 268, 269 und 270
- Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der A2, A21 sowie auf der Südosttangente Richtung Wien.
- Das SCS-Shopping-Center ist in nur ca. 5 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet ein umfassendes Einkaufs- und Freizeitangebot.
- Der beliebte Freizeitpark Brunn am Gebirge befindet sich etwa 15 Gehminuten vom Haus entfernt.

Eine ideale Kombination aus guter Erreichbarkeit, Nähe zu Naherholungsflächen sowie umfangreicher Infrastruktur.

Bitte berücksichtigen Sie, dass ich nur Anfragen mit vollständigen Angaben von Name, Adresse, Telefonnummer und E- Mailadresse beantworten kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap