

## **Leistbares Wohnen mit Garten und großer Garage, ruhige Lage im Zehnerviertel**



**Objektnummer: 545461458**

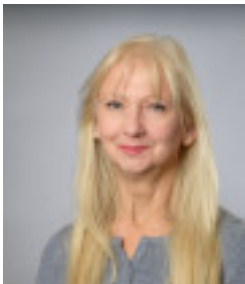
**Eine Immobilie von ALTAMIRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m²
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	210,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sylvia Leisch**

ALTAMIRA Immobilien  
Hauptstraße 31  
2351 Wiener Neudorf

T +43 660 888 5555  
H 0660 888 5555  
F 0820-220270196

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

















## Objektbeschreibung

Dieses **Wohnhaus** befindet sich in einer **ruhigen Seitenstraße** im Zehnerviertel. Erschlossen über eine **großzügige Garage** kommt man direkt in den **wunderschönen Garten**, der kaum einsehbar ist.

- Garten ca 210m<sup>2</sup>
- Gesamte Wohnnutzfläche (2 Wohneinheiten): 107m<sup>2</sup>
- Durch Ausbau des Daches kann die Wohnfläche auf ca. 200m<sup>2</sup> vergrößert werden
- Gaszentralheizung
- Wohnzimmer, Schlafzimmer und Einliegerwohnung sind mit Klimaanlage ausgestattet
- Die Liegenschaft verfügt über eine sehr große Garage, die auch als Zugang verwendet wird

Die Hauptwohnung hat ca. 72m<sup>2</sup> und befindet sich **ebenerdig**, ist also beinahe **barrierefrei** erreichbar. Sie wurde **2016 renoviert** und besteht aus:

Vorraum/Gang

Wohnzimmer

Ankleidezimmer

Schlafzimmer

Küche

WC

Badezimmer

Die **Einliegerwohnung** mit Kochnische, Badenische und Wohnraum, sowie einer sehr großen Terrasse hat ca. 35m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoß und ist über eine Außenstiege erreichbar.

Und das beste daran: **Die Einliegerwohnung finanziert einen Teil Ihrer Kosten.** Sie bekommen einen Mieter, der bisher immer zuverlässig überwiesen hat, gleich mit!



Garten

Nebengebäude: Waschküche und Gartenhütte

Bitte beachten Sie, dass seit 1.7.2024 eine **Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum** gewährt wird. Details zu den Voraussetzungen erfahren Sie gerne bei Ihrer Anfrage.

**Na? Meinen Sie auch, dass in diesem Fall Eigentum immer noch leistbar ist? Dann schicken Sie mir eine Anfrage. Ich melde mich dann bei Ihnen.**

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.