Zweifamilienhaus im Wienerwald - getrennte Wohneinheiten - Terrasse & Garten - Niedrigenergiehaus mit Fußbodenheizung



Objektnummer: 8464

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3422 Hadersfeld
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,60 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	397,00 m²
Kaufpreis:	694.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

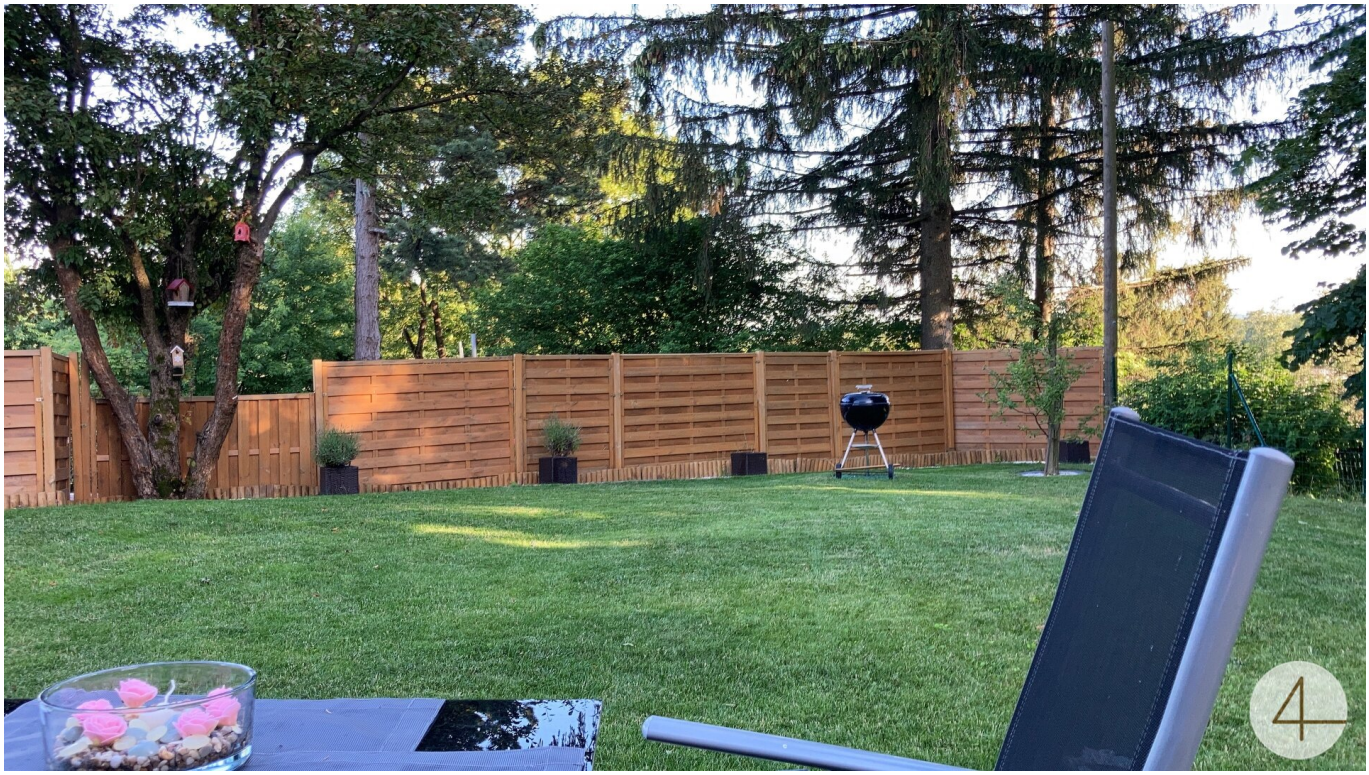
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

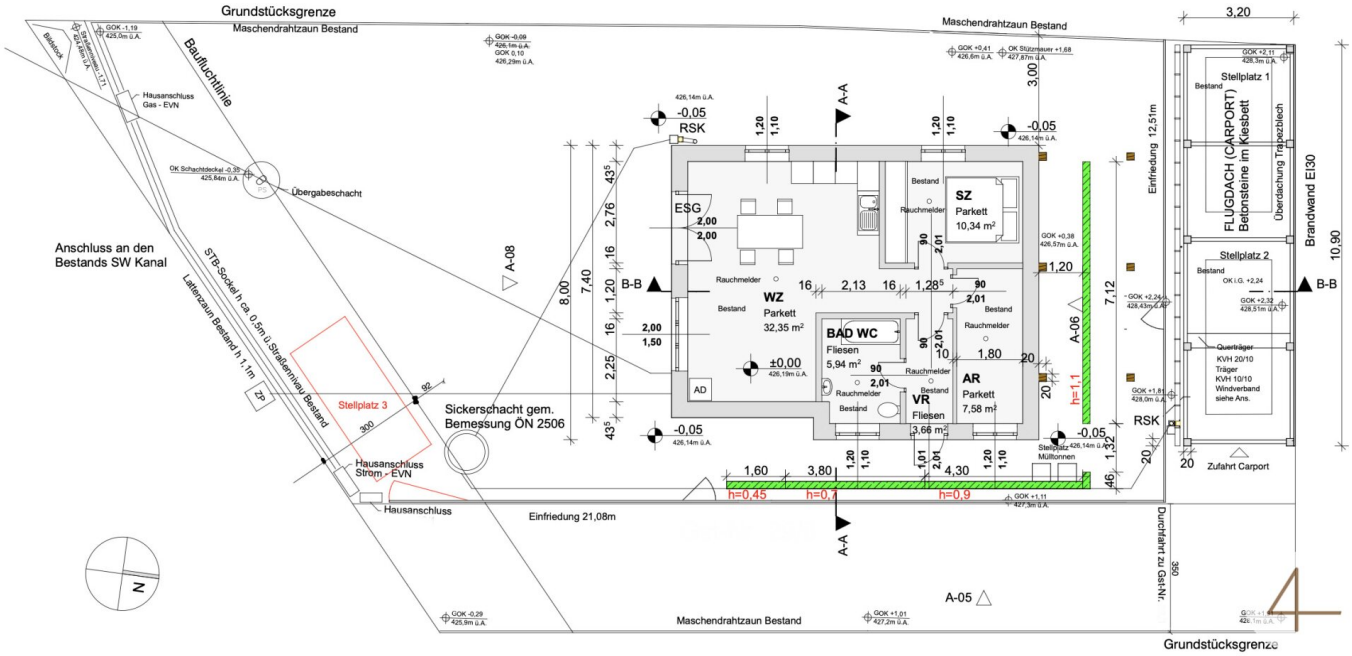
T 0664 / 753 46 995


DO
MORE
OF
WHAT
MAKES
YOU
HAPPY

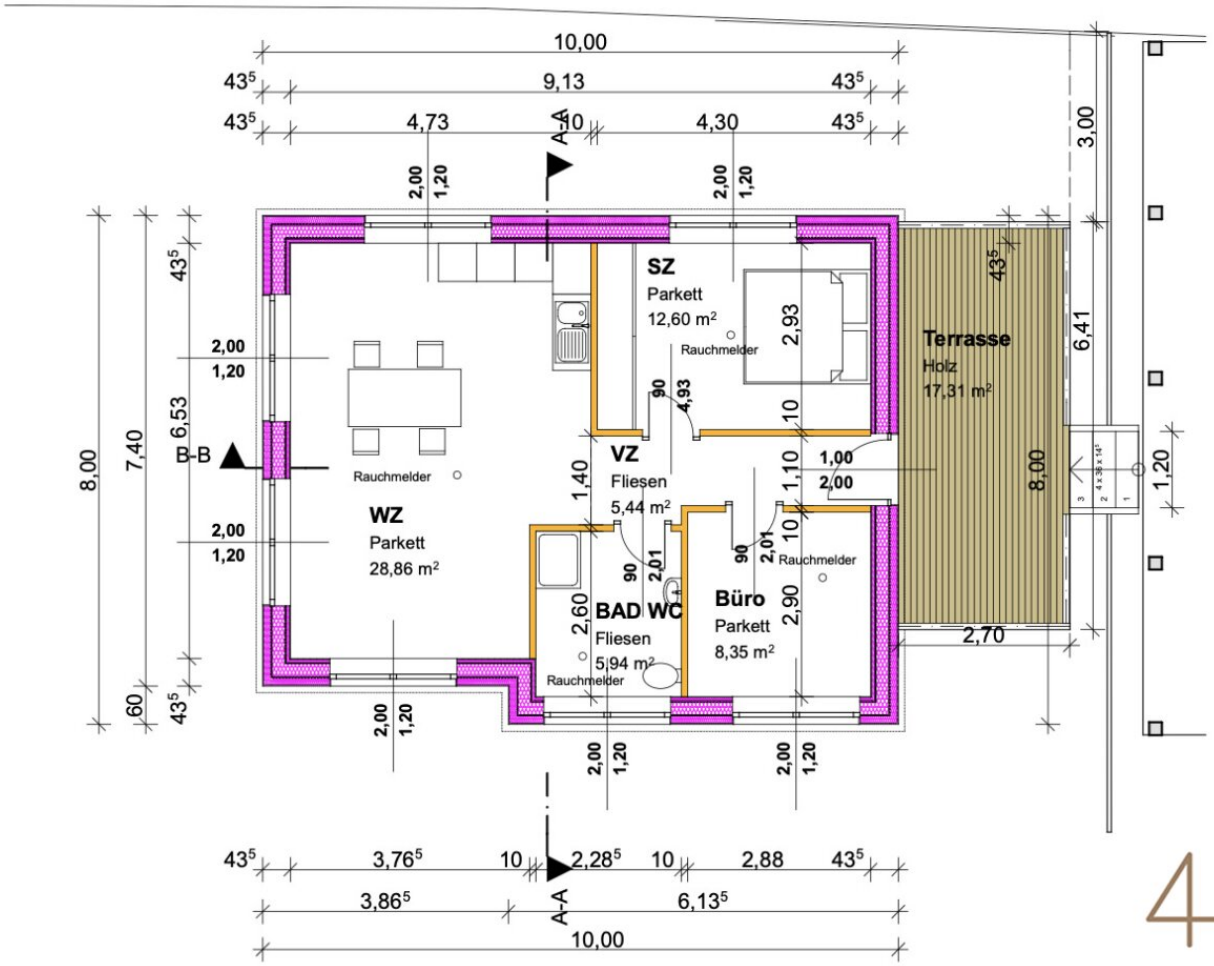





4


Grundstücksgrenze
Maschendrahtzaun Bestand
Maschendrahtzaun Bestand
3,20
Baufluchtlinie
Hausanschluss Gas - EVN
Übergabeschacht
Anschluss an den Bestands SW Kanal
STB-Sockel h ca. 0,5m ü. Straßenniveau Bestand
Lattenzaun Bestand h 1,1m
ZP
Stellplatz 3
Sickerschacht gem. Bemessung ÖN 2506
Hausanschluss Strom - EVN
Hausanschluss
Einfriedung 21,08m
A-A
A-B
A-08
A-06
A-05
ESG
WZ
Parkett
32,35 m²
SZ
Parkett
10,34 m²
BAD WC
Fliesen
5,94 m²
AR
Parkett
7,58 m²
VR
Fliesen
3,66 m²
AD
RSK
±0,00
Einfriedung 12,51m
Brandwand EI30
10,90
Stellplatz 1
Stellplatz 2
FLUGDACH (CARPORT)
Betonsteine im Kiesbett
Überdachung Trapezblech
Querträger
KVH 20/10
Träger
KVH 10/10
Windverband
siehe Ans.
Zufahrt Carport
Stellplatz Mülltonnen
h=0,45
h=0,9
h=1,1
Durchfahrt zu Gst.Nr.
Maschendrahtzaun Bestand
Grundstücksgrenze
N
4

OBERGESCHOSS



4

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte **Zweifamilienhaus in idyllischer Grünlage des Wienerwalds** bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und flexiblem Wohnkonzept. Die Liegenschaft verfügt über **zwei getrennte Wohneinheiten auf zwei Ebenen**, jeweils mit eigener Terrasse und wunderschönem Grünblick. Das Haus wurde **2022 neu errichtet** und überzeugt durch helle Räume, moderne Ausstattung und ein offenes Wohnkonzept. Fußbodenheizung, großzügige Außenflächen und ein durchdachter Grundriss sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine ideale Immobilie für **Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als Anlage mit Vermietungspotenzial**.

Vermietungssituation

Der Verkäufer wird die Wohneinheit im Erdgeschoss noch bis voraussichtlich ca. 2030 als Mieter weiter nutzen und Miete bezahlen. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit befristet auf 3 Jahre vermietet. Die monatlichen Einnahmen für diese Einheit betragen € 865,-, zuzüglich Betriebskosten von ca. € 165,-.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Gesamtwohnfläche 121,60m²
- geräumige Wohnbereiche
- zwei voll ausgestattete Küchen
- 1. Zimmer 12,6m² - OG
- Büro 8,35m² - OG
- 2. Badezimmer mit Dusche und WC - OG
- 1. Badezimmer mit Badewanne und WC

- 2. Zimmer 10,34m²
- Abstellraum 7,58m²
- Terrasse 17,31m²
- Garten
- Fussbodenheizung
- Carport

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Grünlage im Wienerwald und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. In der nahegelegenen Gemeinde stehen sämtliche **Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen** zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar, während die Städte **Klosterneuburg und Tulln** mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten eine ideale Ergänzung bieten. Die Umgebung überzeugt durch ihre idyllische Ruhe sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

Mehrmals täglich Busverbindungen Richtung **Klosterneuburg** mit Anschluss an die **S40 (Spittelau in ca. 11 Minuten)**

Regelmäßige Busverbindungen Richtung **Wien Heiligenstadt im ca. 15-Minuten-Takt**

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.