

Ein- Zweifamilienhaus am Fuße des Semmerings



Objektnummer: 5588

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2641 Schottwien
Baujahr:	1927
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	196,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 81,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

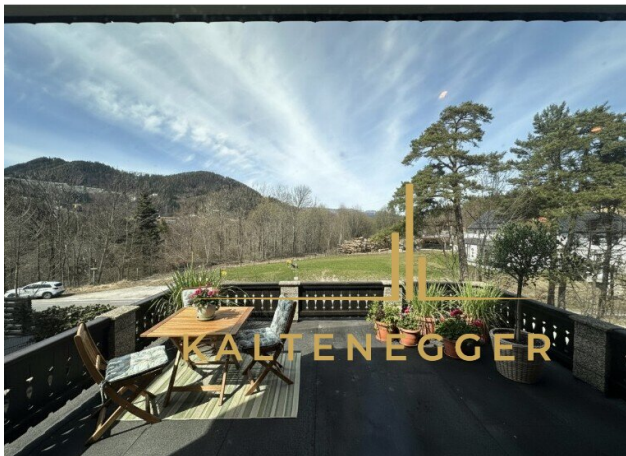


Geschäftsführer Martin Kaltenecker

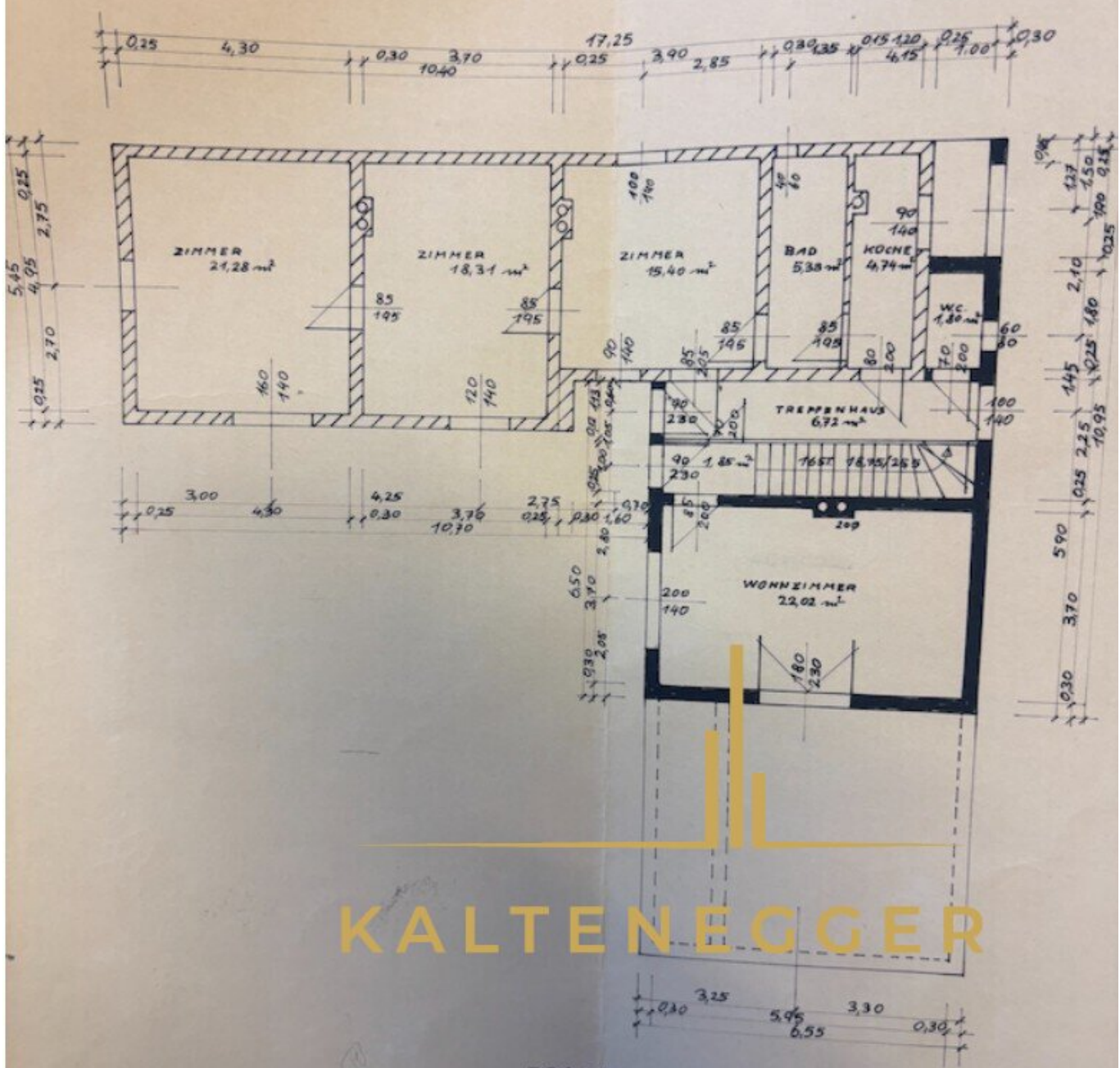
Kaltenecker Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3





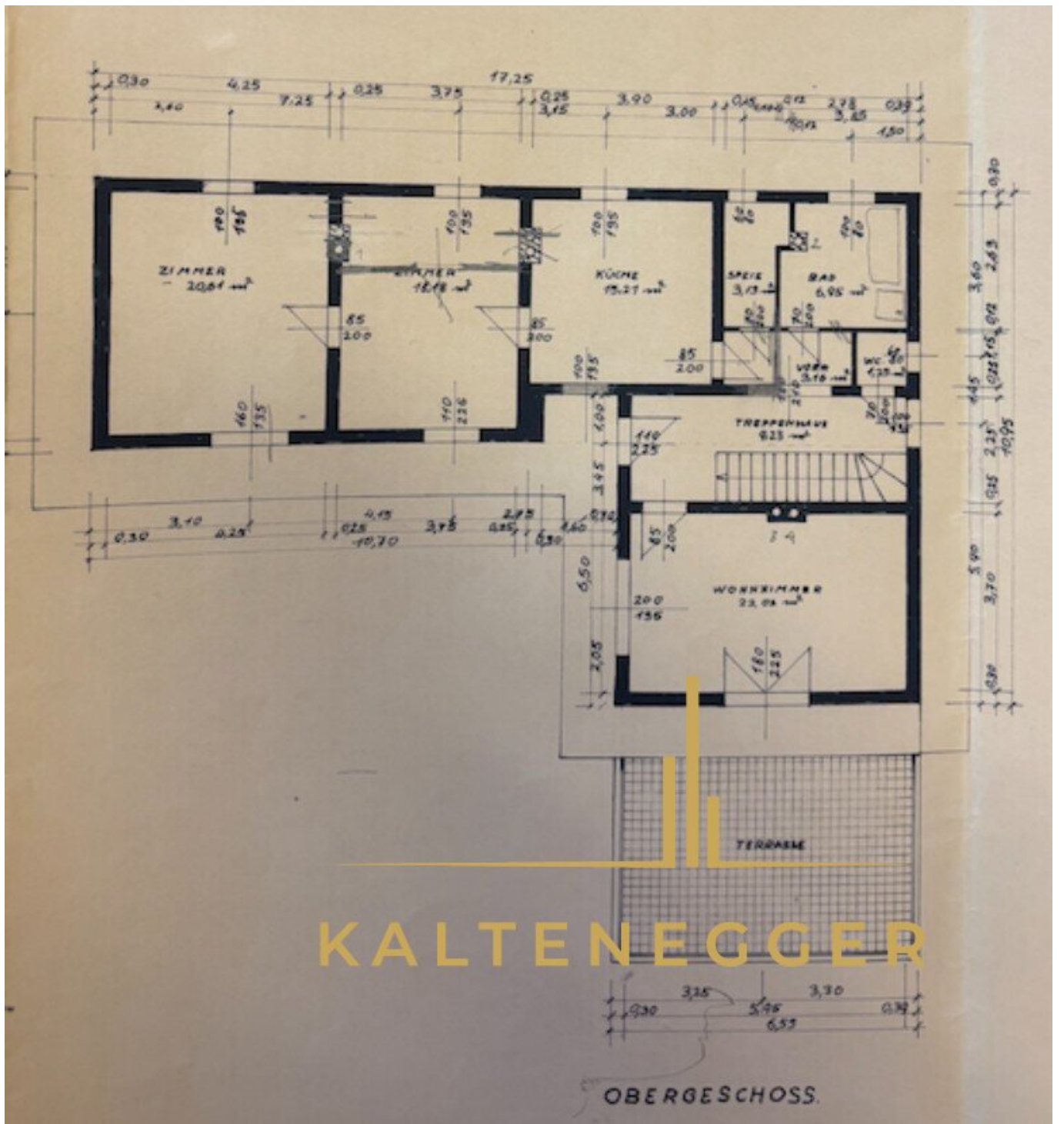






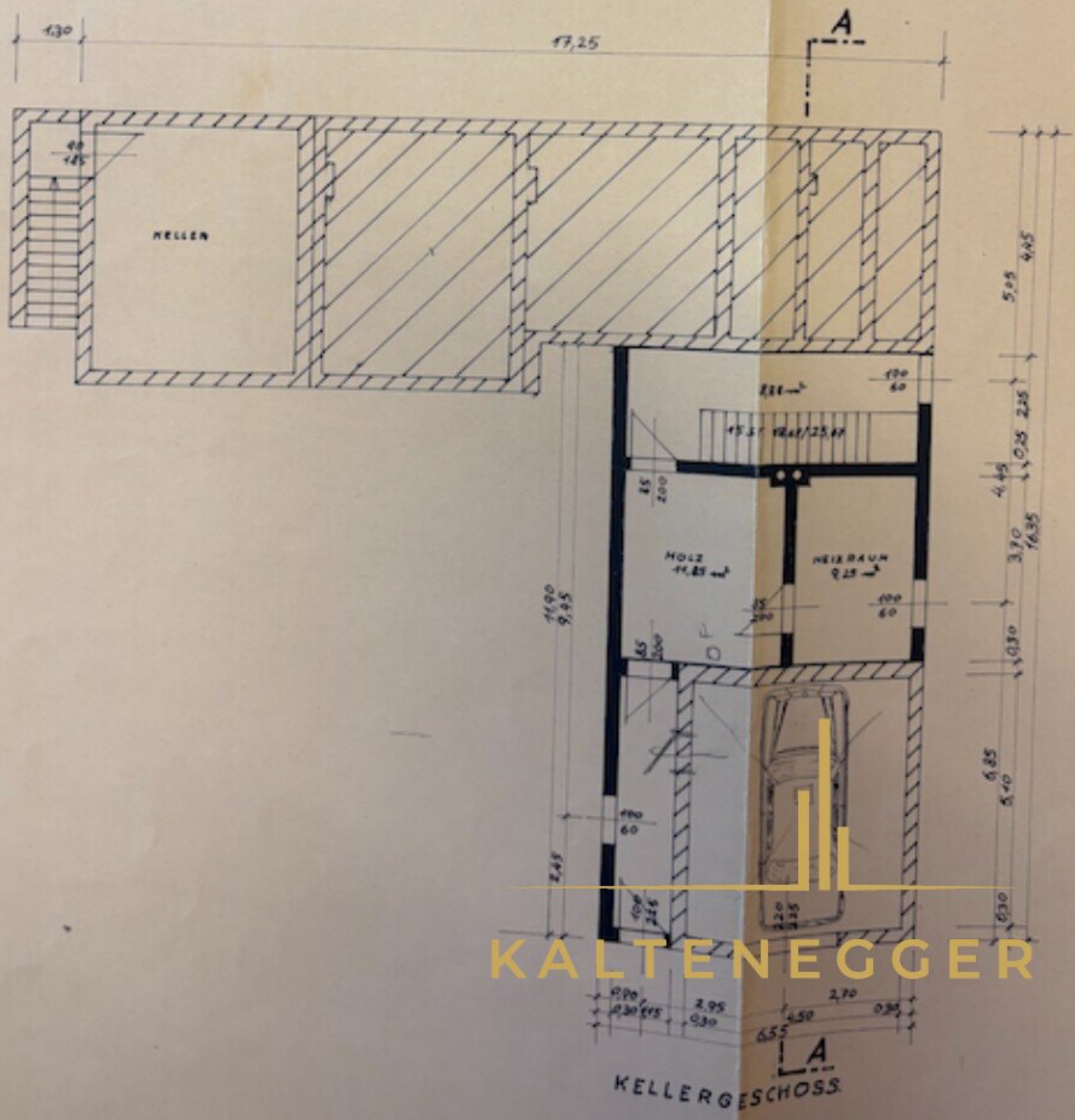
KALTENEGER

ERDGESCHOSS



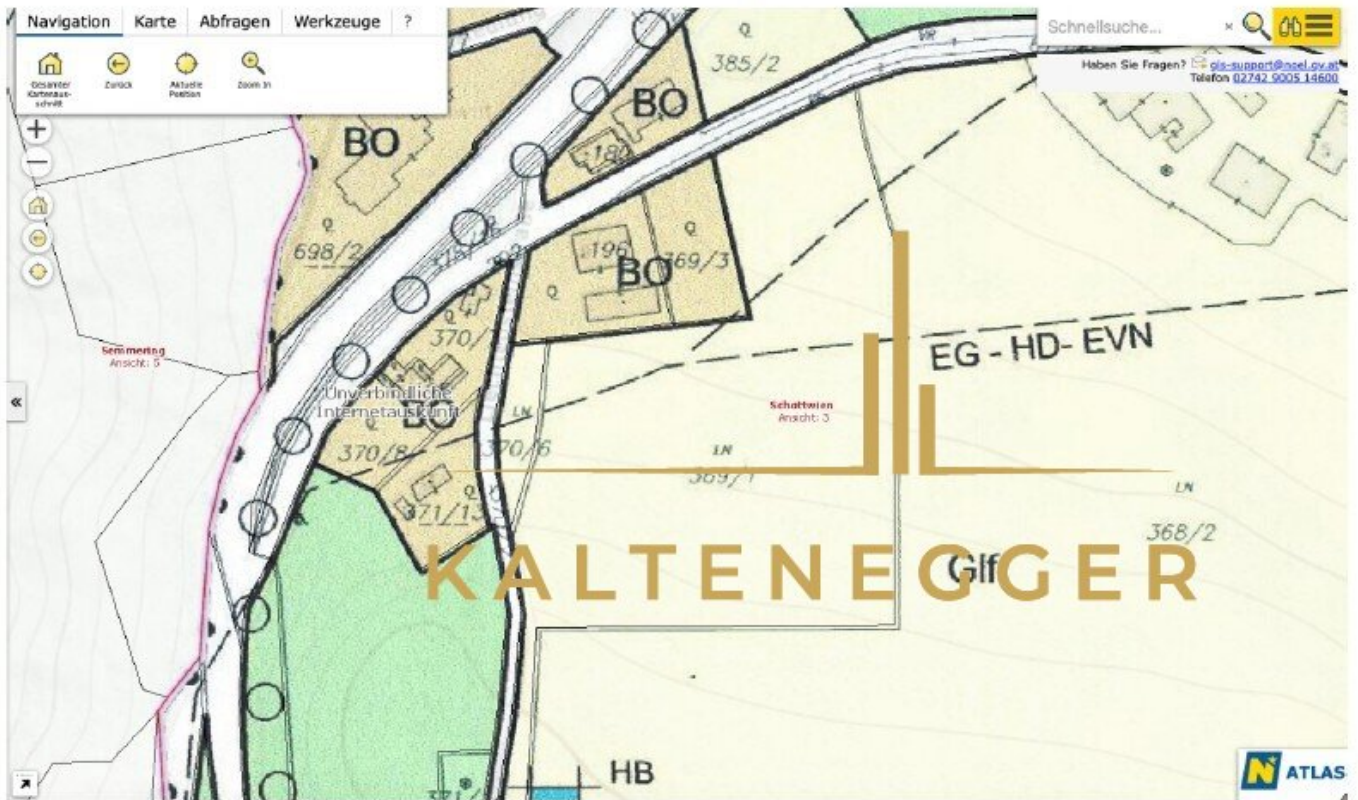
KALTENEGER

OBERGESCHOSS.



KALTENEGER

Flächenwidmungsplan



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte Liegenschaft in ruhiger Lage von Schottwien mit solider Bausubstanz und großzügigem Grundstück. Die Liegenschaft bestehend aus zwei separaten Wohneinheiten bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit.

Eckdaten

- Adresse: Liechtensteinstraße 13, 2641 Schottwien
- Grundstücksfläche: ca. 1.467 m²
- Wohnfläche: ca. 196 m² (EG + OG)
- Keller: ca. 24 m²
- Baujahr: ursprünglich 1927, laufend saniert

Objektbeschreibung

Das Haus wurde über mehrere Jahrzehnte erweitert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem insgesamt guten, gepflegten Zustand.

Wesentliche Sanierungen:

- Fenster erneuert (ca. 2024)
- Pelletsheizung (ca. 2022)
- Leitungen (Strom & Wasser) erneuert (ca. 2016)
- Fassade gedämmt, Böden und Estrich erneuert (ca. 2016)

Die Immobilie verfügt über **zwei getrennte Wohneinheiten**, jeweils mit Küche und Bad. Damit ist sie sowohl für:

- große Familien
- Mehrgenerationenwohnen
- oder Teilvermietung

geeignet.

Zusätzliche Ausstattung:

- Garage im Keller
- Sauna + Infrarotbereich
- Holzofen (zusätzlich zur Zentralheizung)
- Solaranlage mit Speicher
- Terrasse und Gartenanlage

Grundstück & Außenbereich

Das Grundstück ist großzügig und bietet:

- Gartenflächen
- Terrasse (~33 m²)

- 2 Holzhütten
- Sitzbereich mit kleinem Teich

Leichte Hanglage mit schöner Aussicht – optisch attraktiv, aber nicht komplett eben.

Lage

Am Fuße des Semmerings mit naturnahem Umfeld.

Geeignet für Käufer, die:

- Ruhe suchen
- ländlich wohnen wollen
- aber trotzdem erreichbar bleiben möchten

Widmung: **Bauland**