

**Gemeinsam wohnen, individuell leben – mit zwei  
Wohneinheiten und schönem Garten**



**Objektnummer: 7419/261**  
**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2490 Ebenfurth
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	173,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	714,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 223,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,72
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

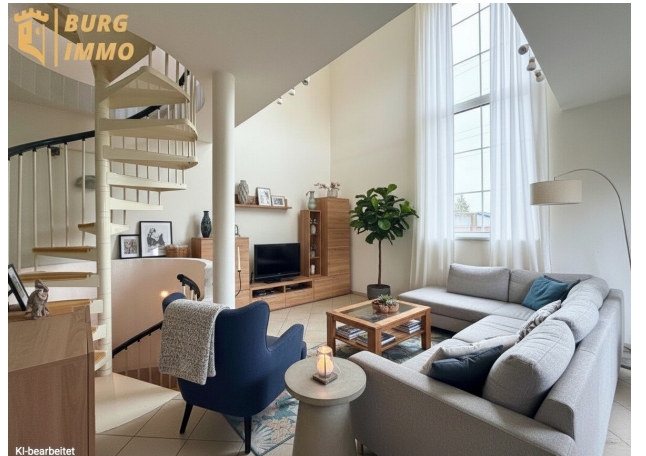
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien



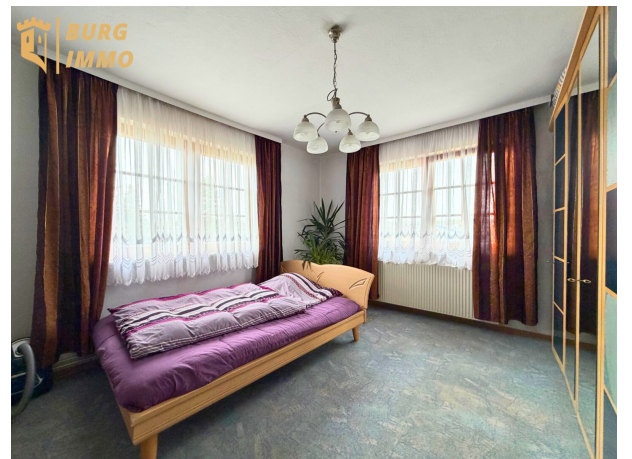




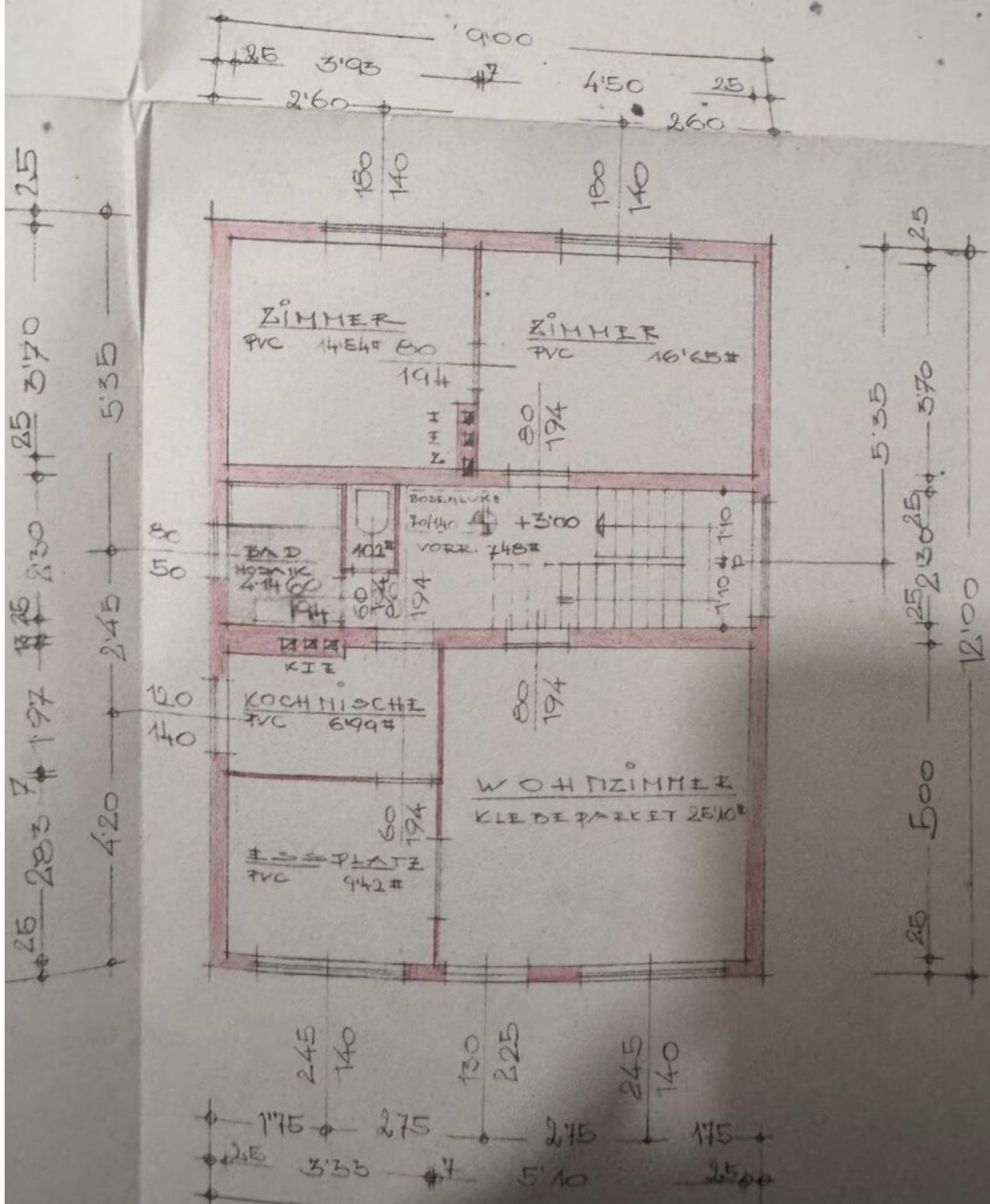
KI-bearbeitet

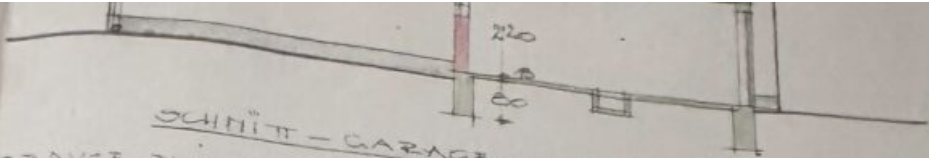


KI-bearbeitet



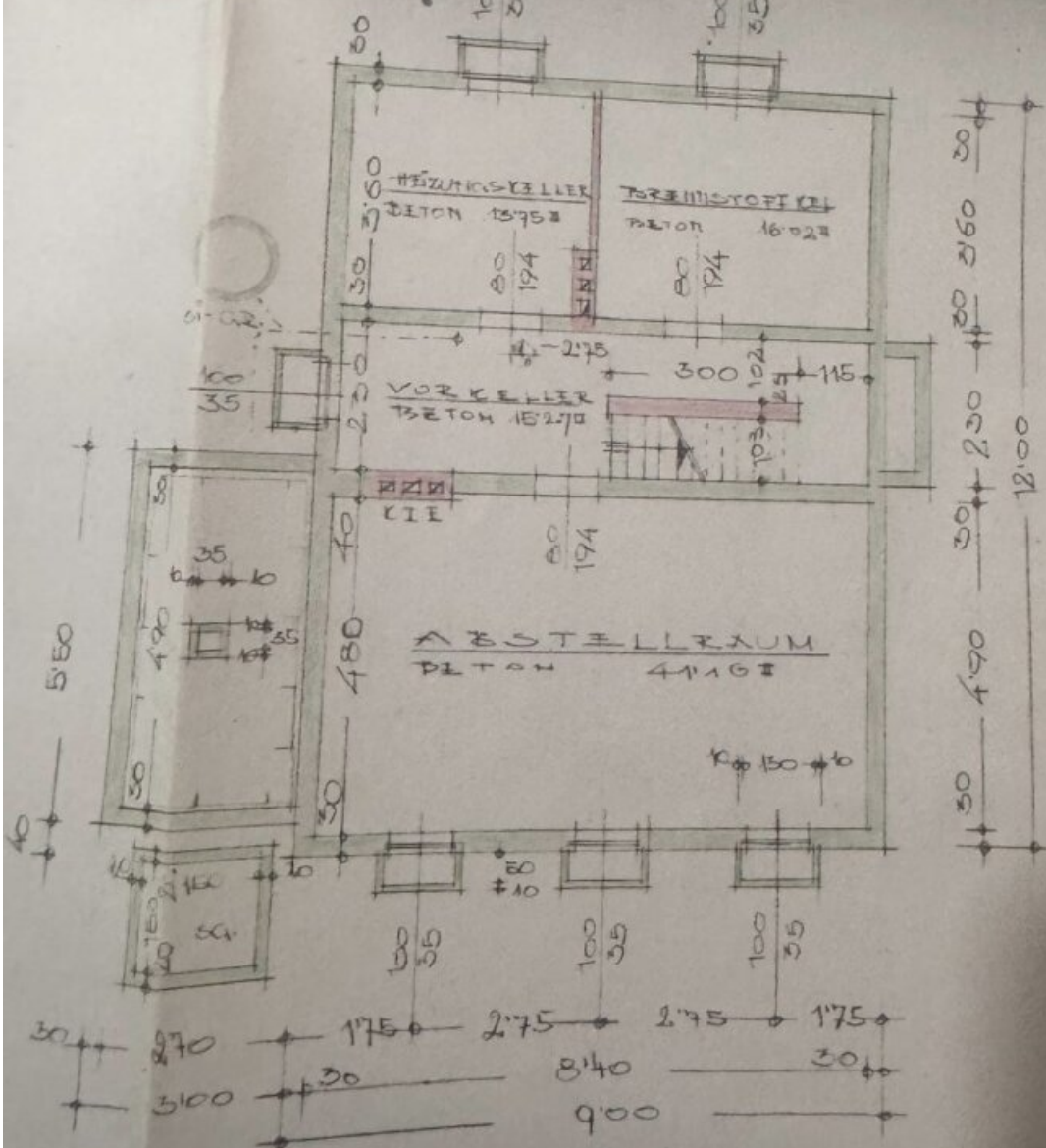
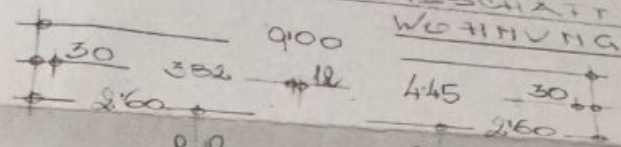






SCHNITT - GARAGE - ANSICHT

VERBAUTE FLÄCHE:	WOHNHAUS	108,00 M <sup>2</sup>
UMBAUTER RAUM	GARAGE	16,50 M <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	WOHNHAUS	92,120 M <sup>2</sup>
	GARAGE	52,30 M <sup>2</sup>
	GESCHÄFT	47,66 M <sup>2</sup>
	WOHNUNG	126,88 M <sup>2</sup>

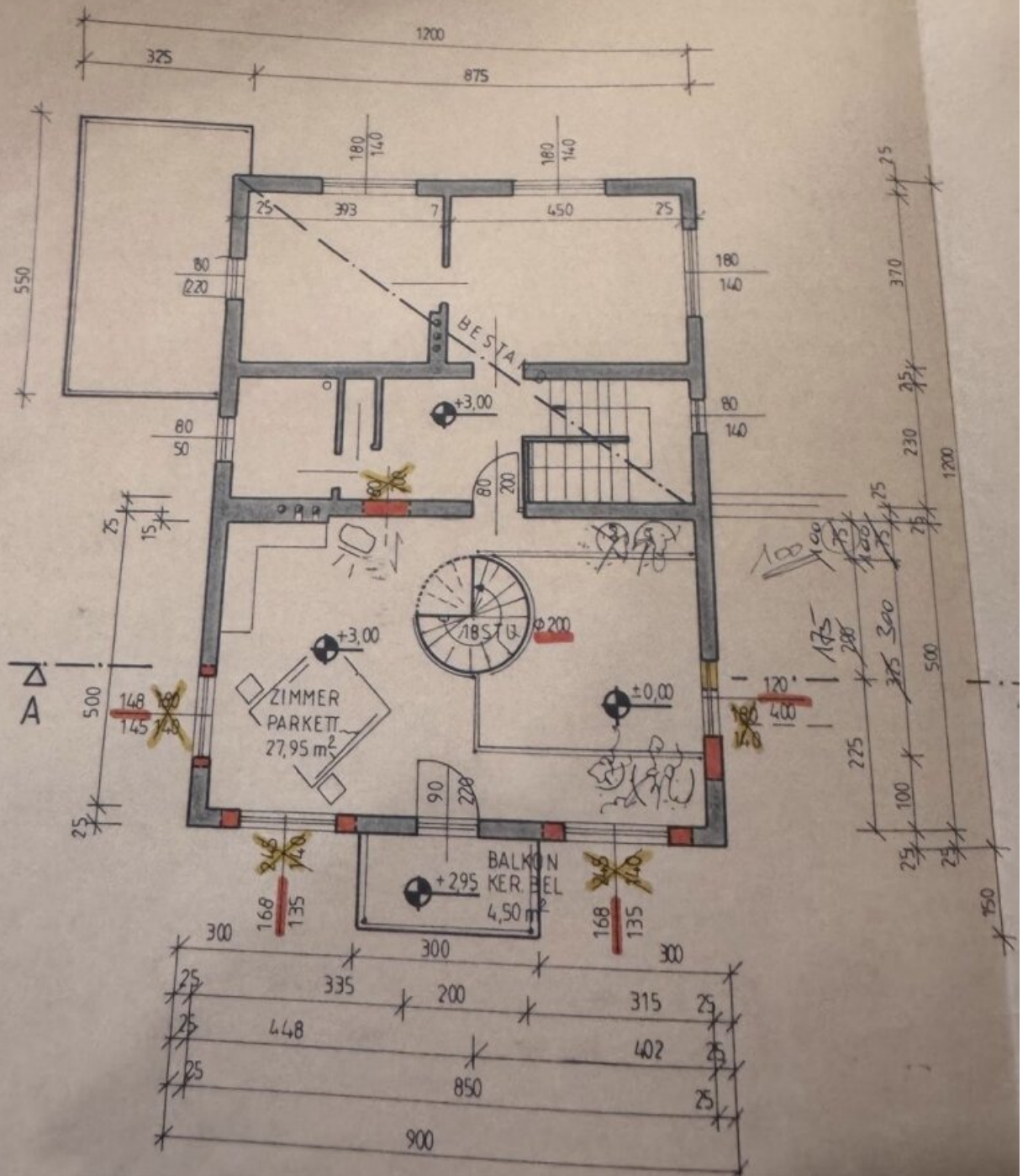


KELLERGESCHOSS





# OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein vielseitig nutzbares Wohnhaus mit **zwei getrennten Wohneinheiten**, das sich insbesondere für ein **Mehrgenerationenkonzept** eignet. Durch die **zwei separaten Eingänge** ist eine unabhängige Nutzung beider Einheiten problemlos möglich. Dadurch bietet das Objekt sowohl ausreichend Privatsphäre als auch die Möglichkeit, mehrere Generationen unter einem Dach zu vereinen oder eine Einheit getrennt zu nutzen. Eine Wohneinheit wurde im Jahr **1996 umgebaut** und präsentiert sich entsprechend großzügig, und es erfolgte Modernisierungen – insbesondere im Sanitärbereich – überzeugt.

Insgesamt bietet die Liegenschaft eine **durchdachte Grundstruktur, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie Entwicklungspotenzial**, wodurch sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für kombinierte Nutzungskonzepte eignet.

Beide Einheiten verfügen über **separate Eingänge**, wodurch ein unabhängiges Wohnen problemlos möglich ist – perfekt für Familien, die Nähe und Rückzug zugleich schätzen, oder auch zur teilweisen Vermietung.

Eine **Garage** sowie ein zusätzlicher **Abstellplatz direkt davor** runden das praktische Gesamtangebot ab.

### Allgemeine Vorteile:

- Zwei **separate Eingänge** für unabhängige Nutzung
- Ideal für **Mehrgenerationenwohnen** oder Wohnen & Vermieten
- Umbau einer Wohneinheit im Jahr **1996**
- Teilweise bereits **modernisiert** (insbesondere Sanitärbereich)
- Gute Grundstruktur mit weiterem **Entwicklungspotenzial**
- **Garage** sowie zusätzlicher **Abstellplatz** vor dem Haus

## **Wohneinheit 1 – kompakt & barrierearm**

Die kleinere Einheit eignet sich besonders für:

- ältere Familienmitglieder
- Gäste
- separate Vermietung

### **Aufteilung & Ausstattung:**

- Eigener Zugang mit **kleinem Vorgarten**
- Zentraler Eingangsbereich, der gleichzeitig als lichtdurchfluteter Wohnraum dient
- Weiterer Raum mit vorbereitetem **Küchenanschluss**
- **Saniertes, barrierefreies Badezimmer**
  - Walk-in-Dusche
  - Waschbecken
- Separates WC

### **Kellerbereich (über Wendeltreppe erreichbar):**

- Großer zentraler Vorraum
- Zusätzliches Zimmer
- Zwei praktische Abstellräume
- Verbindung zu weiteren Kellerräumlichkeiten

### **Obergeschoss:**

- Über eine **Wendeltreppe** erreichbar
- **Heller Galeriebereich**
- Ideal nutzbar als **Schlafzimmer**, Rückzugs- oder Wohnbereich
- Angenehmes, offenes Raumgefühl

### **Wohneinheit 2:**

Die größere Einheit eignet sich ideal als **Hauptwohneinheit für eine Familie**.

### **Außenbereich:**

- Eigener Eingang
- Größerer Gartenanteil
- **Überdachte Terrasse** mit angenehmem Außenbezug

## **Erdgeschoss:**

- Zentraler, lang gezogener Flur
- **Helles Wohnzimmer** als Wohnmittelpunkt
- **Küche mit Essbereich**
  - Moderne Hochglanz-Ausführung (schwarz/rot)
  - Vor ca. 10 Jahren erneuert
- Direkter Bezug zwischen Wohnen, Essen und Garten

## **Obergeschoss:**

- Zentraler Flur
- **Zwei Schlafzimmer**
  - Teilweise miteinander verbunden
  - Eines nicht zentral begehbar
- Hinteres Schlafzimmer mit Zugang zur

## ? überdachten Terrasse

- Teppichböden in den Schlafräumen

### Sanitärbereich:

- Badezimmer und WC
- **Modernisierungsbedürftig**

### Aufstellung der Kosten:

Gemeinde €345,— (Q2 2026) ; €317 (Q1 2026)

Gas € 2500,— (Jahr 2025)

Die durchdachte Grundstruktur, die vorhandenen Außenflächen sowie die bereits teilweise modernisierten Bereiche bilden eine solide Basis, während einzelne Bereiche die Möglichkeit bieten, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und aufzuwerten.

Diese Liegenschaft überzeugt durch ihre **vielseitige Nutzbarkeit** und bietet insbesondere für Käufer mit Platzbedarf oder dem Wunsch nach einem **Mehrgenerationenkonzept** interessante Perspektiven. Die vorhandene Struktur mit zwei getrennten Wohneinheiten schafft eine solide Grundlage für unterschiedliche Wohnmodelle.

In einzelnen Bereichen sind jedoch **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich**, wodurch sich für zukünftige Eigentümer die Möglichkeit ergibt, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und an heutige Wohnstandards anzupassen.

### Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre

vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

### **Haben wir Interesse geweckt?**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittle Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <7.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap