

**++Für Macher statt Zuschauer – Projektliegenschaft mit Potenzial++**



**Objektnummer: 1625/176**

**Eine Immobilie von Lebenswert Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7072 Mörbisch am See
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Karin Scharwitzl**

Lebenswert Immobilien GmbH  
Gerhard-Bronner-Straße 1 / 15 107, Wien, Österreich  
1100 Wien

T 0664 225 0061

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















# Objektbeschreibung

Manche Immobilien suchen keine perfekten Käufer – sondern Menschen mit Visionen.

Link zum Video: <https://youtube.com/shorts/XSEPr2SCr6c>

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Mörbisch am See gelangt diese außergewöhnliche Liegenschaft mit großem Innenhof, großzügigen Garagen-/Werkstattflächen und bereits teilweise entkerntem Bestand zum Verkauf.

Das Objekt bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für:

- ? Handwerker
- ? Selbständige
- ? Schrauber & Bastler
- ? Mehrgenerationenwohnen
- ? Anleger
- ? kreative Sanierungsprojekte

Die bestehende Liegenschaft verfügt über mögliche Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Nutz- und Garagenflächen mit enormem Entwicklungspotenzial. Besonders hervorzuheben ist der große Innenhofbereich, welcher zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Der Bestand wurde bereits teilweise entkernt und bietet somit die ideale Grundlage, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Aufwendige Rückbauarbeiten wurden teilweise bereits vorgenommen.

Highlights:

- ca. 459 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich
- ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 60 m<sup>2</sup> Garage/Werkstatt

- Innenhof mit viel Platz
- absolute Ruhelage
- voll erschlossen
- Massivbauweise
- bereits entkernt – ideal für Sanierer

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Lage von Mörbisch am See mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs.

? Hinweis:

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt mit Projektcharakter. Der aktuelle Zustand bietet jedoch großes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders attraktiv:

Für die geplante Fertigstellung liegt bereits ein Einreichplan sowie ein Energieausweis vor – ein großer Vorteil für alle, die nicht bei null starten möchten.

Gerne übermittle ich Ihnen nähere Informationen oder vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://lebenswert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://lebenswert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap