

**NEUER PREIS!!! 1- oder 2-Familienhaus mit  
Zusatz-Grundstück nahe Wien**



**Objektnummer: 2434/2200**

**Eine Immobilie von REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2431 Klein-Neusiedl
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 150,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ingeborg NAGL

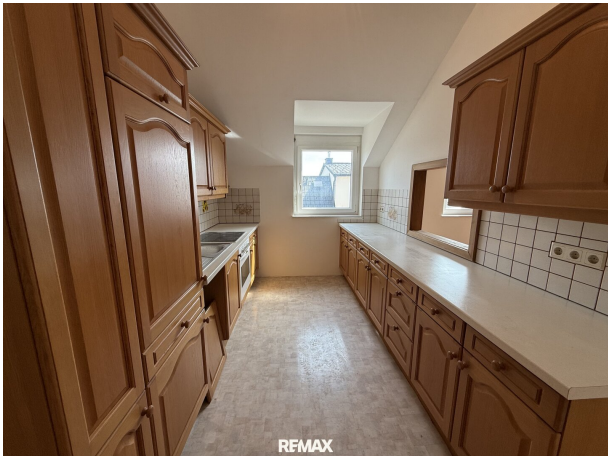
REMAX Vital - Wolfgang Stern Immobilien e.U.  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

T +43 1 70 70 900  
H +43 664 100 300 8

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



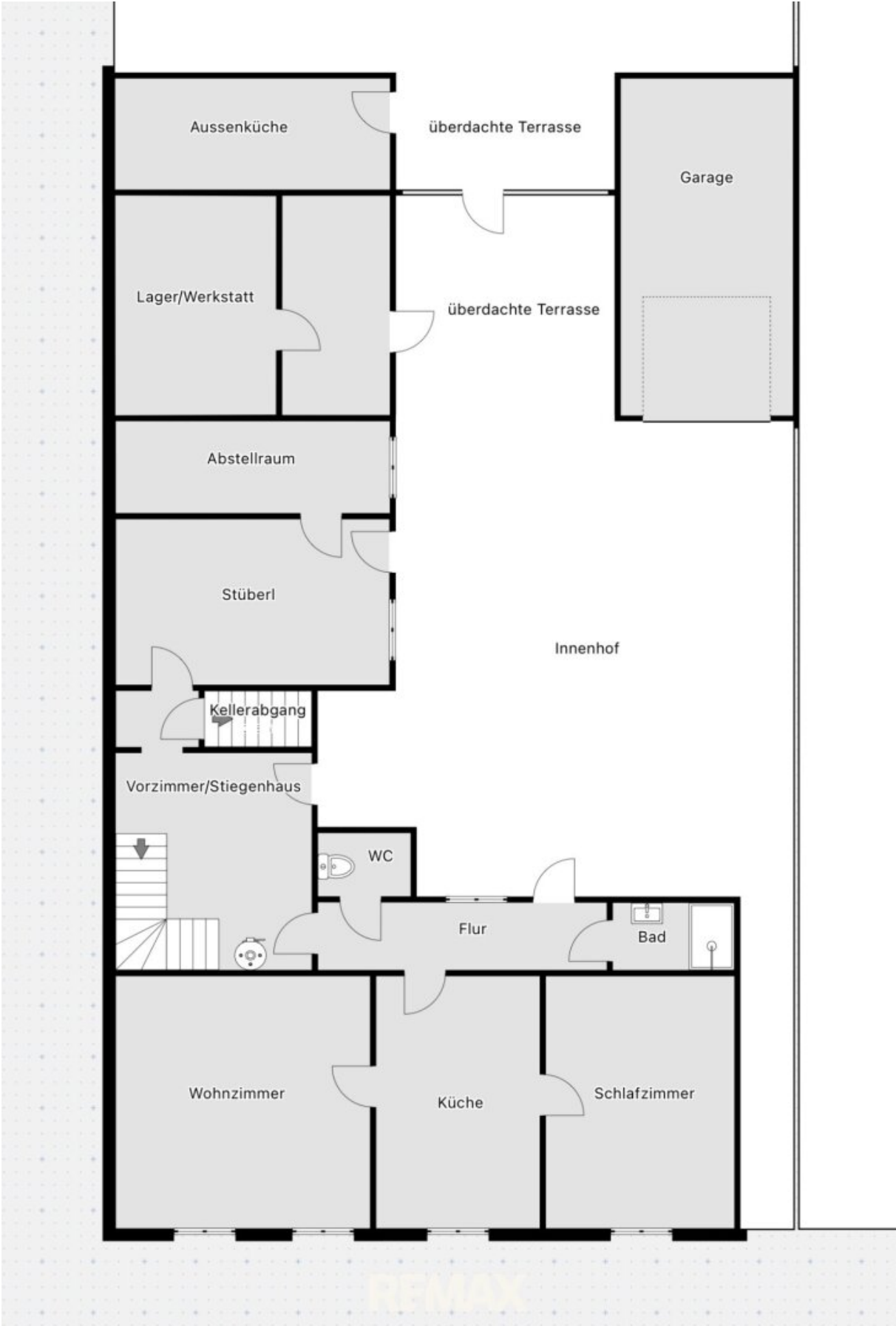


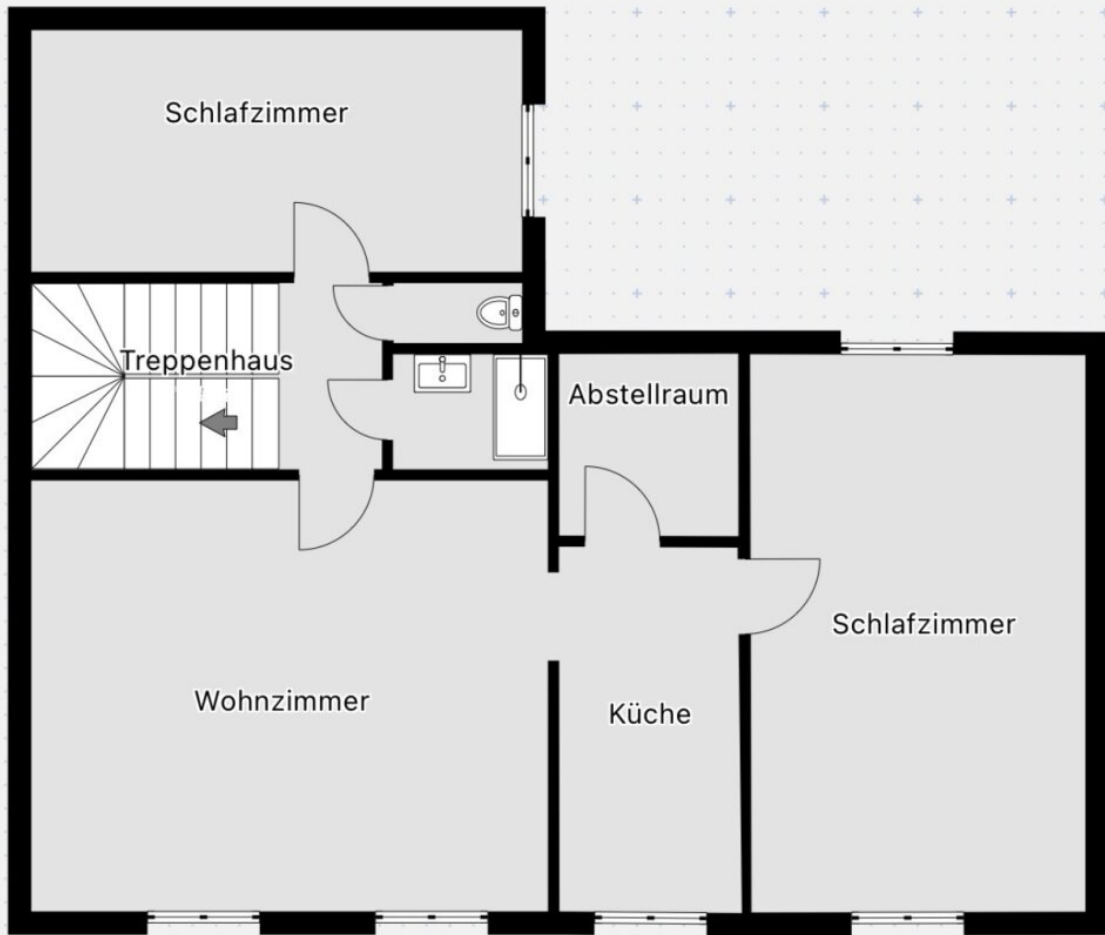




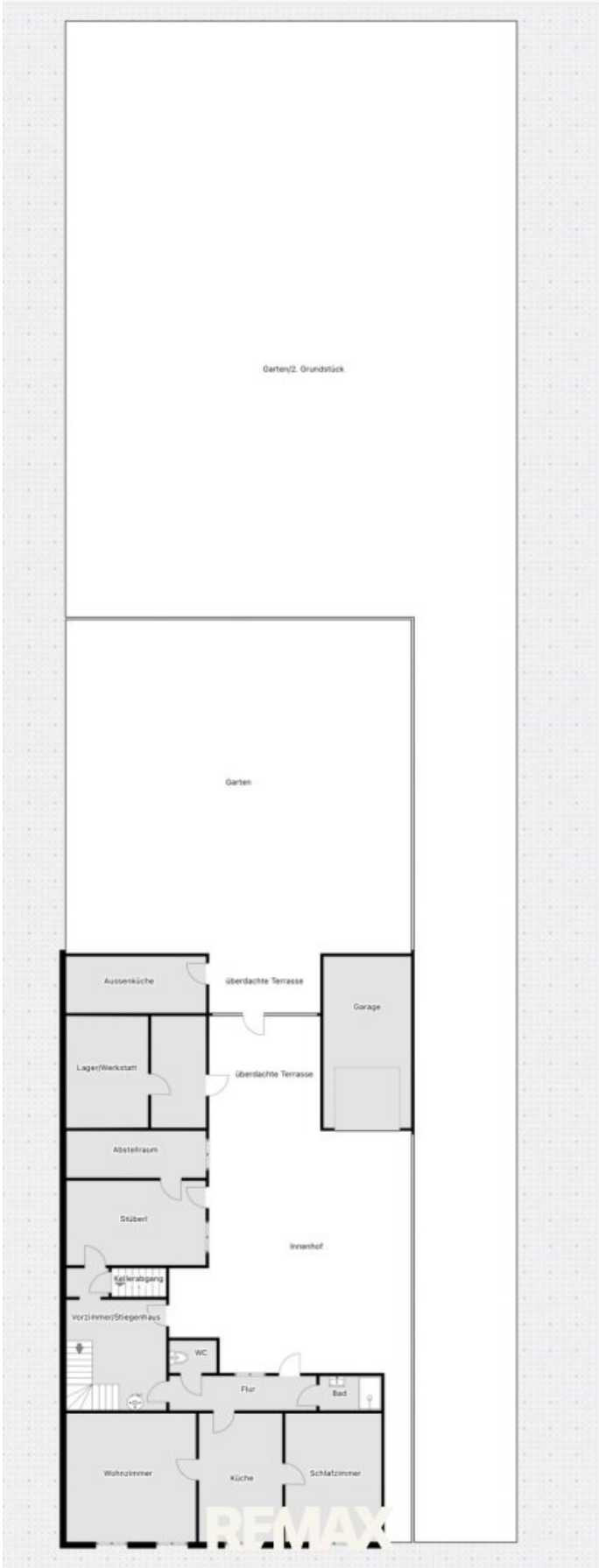








REMAX



## Objektbeschreibung

Zu kaufen ist dieses großzügige Ein- oder Zweifamilienhaus mit zweitem Grundstück unweit von der Wiener Stadtgrenze.

Das Objekt besteht aus zwei Grundstücken:

Auf dem 537m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Straße befindet sich das Wohnhaus.

Dahinter befindet sich ein 542m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück, welches momentan als Garten benutzt wird, aber auch bebaut oder weiterverkauft werden kann.

Nutzungsmöglichkeiten:

Als Einfamilienhaus mit ca. 176m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 6-7 Zimmern, Küche(n), 2 Bäder, 2 WCs, zusätzlich kleiner Kellerraum und Nebengebäude mit Garage.

oder

Als Zweifamilienhaus mit separaten Eingängen mit einer 59m<sup>2</sup> (Zwei Zimmer, Küche, Bad, WC) Wohneinheit im Erdgeschoß und einer 85m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum) Wohneinheit im Obergeschoß, zusätzlich noch gemeinsames Vorzimmer, Stüberl, kleiner Kellerraum und Nebengebäude mit Garage.

Das Haus wurde 1992 auf die heutige Größe ausgebaut und aufgestockt.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt im Erdgeschoß mittels Gastherme, die Heizung im Obergeschoß mittels Elektroheizkörper.

Die 2-fach verglasten Internorm-Fenster sind von 2009 und mit Außenjalousien und Insektenschutzgittern ausgestattet.

Das Haus wurde innen und außen 2026 neu ausgemalt.

Die Nebengebäude werden derzeit als Werkstatt, Lager und Außenküche genutzt, die Garage ist mit einer Grube zum Autoschrauben ausgestattet.

Bebaubarkeit des zweiten Grundstücks:

Bauklasse I + II

Verbaubare Fläche ca. 130m<sup>2</sup>

Aufschließung ist bezahlt.

**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://remax-vital.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-vital.service.immo/registrieren/de>

Maklerstelle frei: office@remax-vital.at

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <3.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Post <500m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <3.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap