

**Stilvolles Mehrparteienhaus mit 3 Wohneinheiten –
Exklusives Wohnambiente inkl. privatem Wellnessbereich**



Vorderansicht Haus

Objektnummer: 7536/137

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7201 Neudörfel
Baujahr:	1968
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	434,00 m ²
Nutzfläche:	890,00 m ²
Zimmer:	17,50
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	286,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

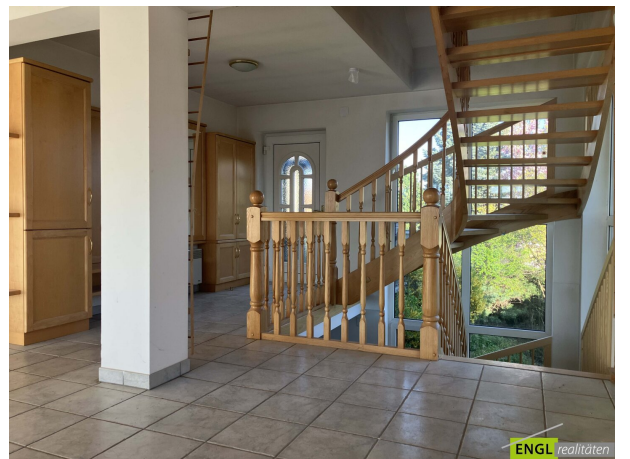
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Engl

Engl Realitäten GmbH





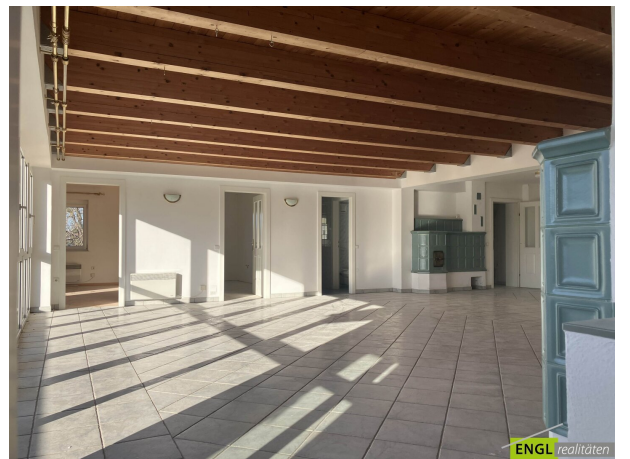
ENGL realitäten



ENGL realitäten

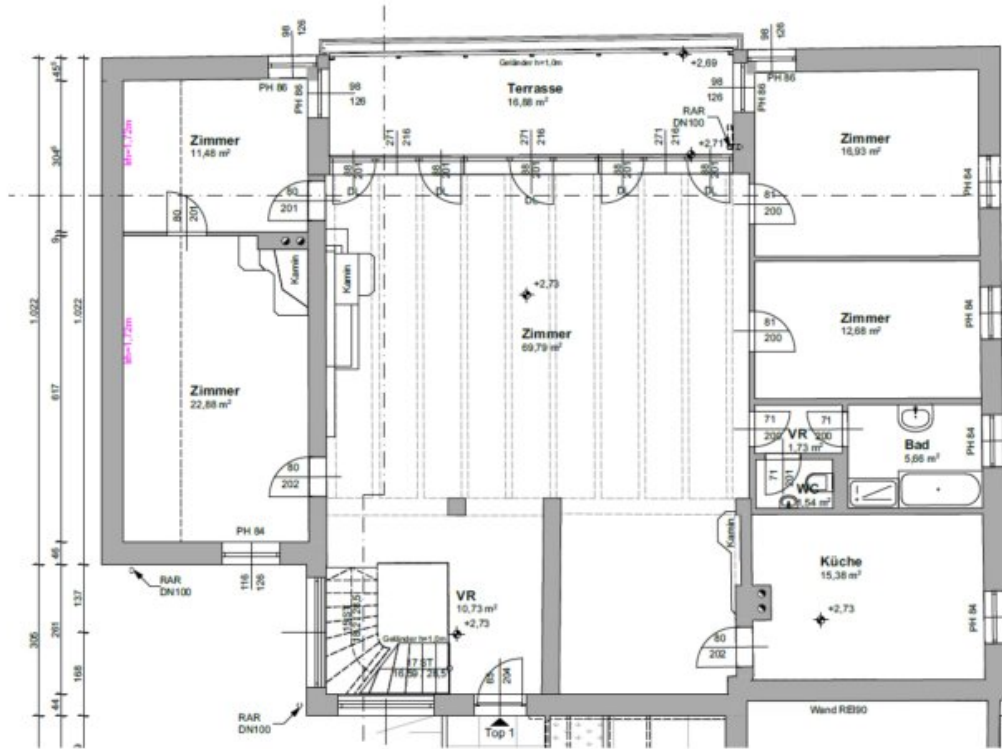


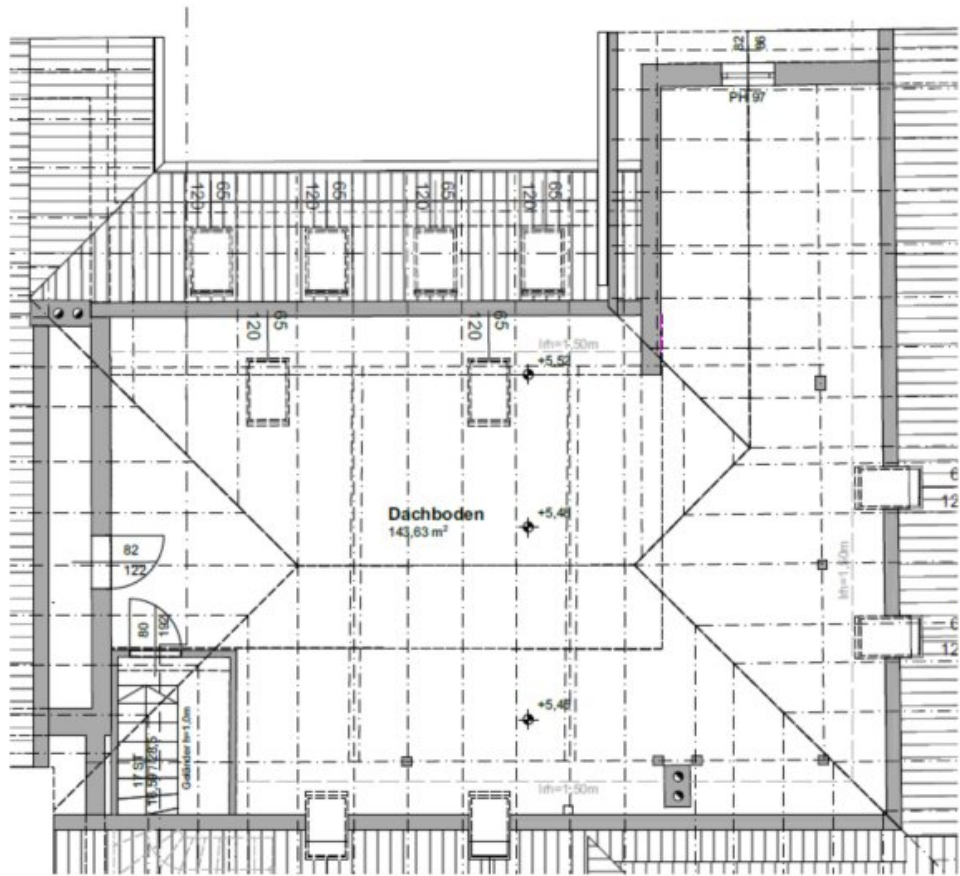
ENGL realitäten

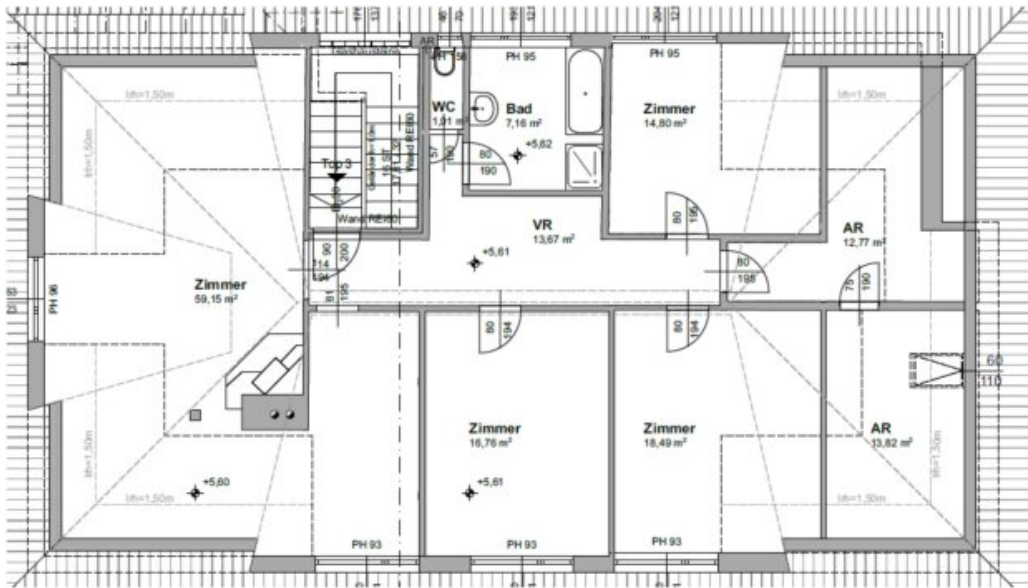


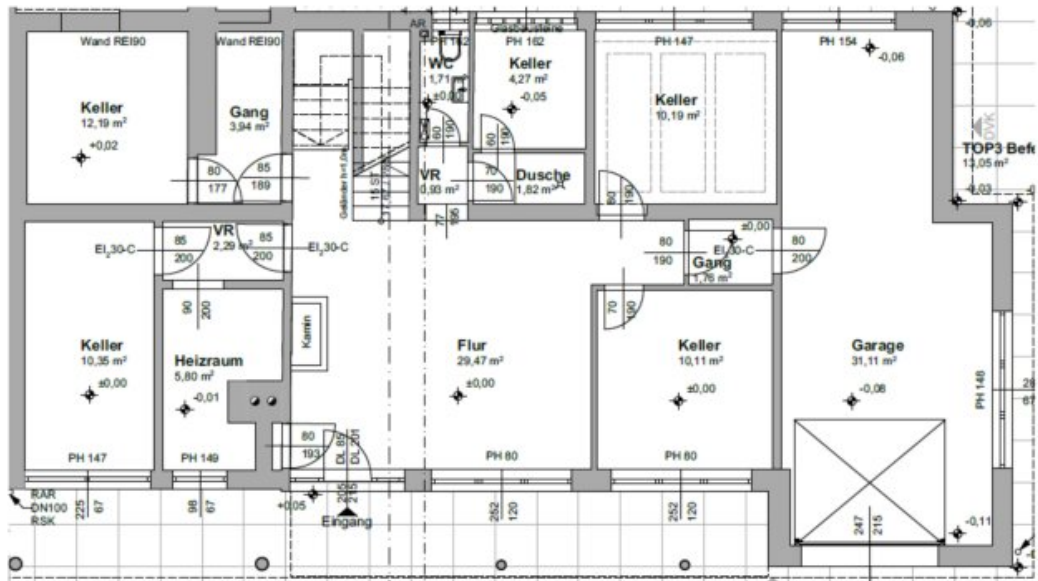


TOP1









Objektbeschreibung

Diese vielseitige Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen mit zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist zur Wohnungseigentumsbegründung vorbereitet (Nutzwertgutachten liegt vor). Das Mehrparteienhaus umfasst insgesamt drei eigenständige Wohneinheiten und bietet neben attraktiven Außenflächen auch zahlreiche Nebenräume und PKW-Stellmöglichkeiten.

Bestand & Aufteilung

Das ursprüngliche Wohnhaus gliedert sich in Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß.

Auf der Liegenschaft befinden sich:

- 3 Wohnungen
- 1 Garage
- 4 KFZ-Abstellplätze im Freien
- Kellerräume
- Allgemeinflächen und zugeordnete Gartenbereiche

Die drei Wohnungen können als einzelne Wohnungseigentumsobjekte ausgeführt werden .

Im Erdgeschoß befinden sich:

- Allgemeiner Eingangsflur
- Weitere Allgemeinräumlichkeiten
- Separat zugängliche Kellerräume
- Garage mit interner Verbindung zum Allgemeinbereich

Über das allgemeine Stiegenhaus sind die Wohnungen Top 2 im Obergeschoß sowie Top 3 im Dachgeschoß erreichbar.

Wohnung Top 1

Die großzügige Wohnung Top 1 verfügt über eine Wohnfläche von rund 171 m² sowie eine Terrasse mit ca. 17 m², sie überzeugt durch ihre weitläufige Raumgestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein besonderes Wohngefühl mit viel Platz und Potenzial bietet.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Keller- und Freizeitbereich mit insgesamt ca. 190 m². Dieser umfasst unter anderem ein Indoor-Schwimmbad mit Kamin, mehrere Neben- und Lagerräume, einen Sauna- und Freizeitbereich sowie ein gemütliches Stüberl, diese Highlights schaffen einen außergewöhnlichen Wellness- und Erholungsbereich im eigenen Zuhause.

Die Einheit erstreckt sich über Erdgeschoß, Obergeschoß sowie einen nicht ausgebauten Dachboden und verbindet großzügiges Wohnen mit umfangreichen zusätzlichen Nutzflächen. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung im Wohnzimmerbereich mittels Strom, mehrere Kachelöfen sowie ergänzende Elektroheizungen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt sowohl über eine eigene Freitreppe als auch ebenerdig über den Kellerbereich.

Das Obergeschoß bildet den zentralen Wohnbereich mit großzügigem Wohnzimmer samt Terrasse und Kaminen und schafft dadurch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird dieser Bereich durch vier weitere Zimmer, einer Küche sowie den Sanitärbereich.

Der Rohdachboden ist über das interne Stiegenhaus erreichbar und bietet zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen.

Wohnung Top 2

Die Wohnung Top 2 überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und mehrere attraktive Außenflächen. Mit einer Wohnfläche von rund 131 m² bietet die Einheit viel Platz für Familien oder komfortables Wohnen mit angenehmem Wohngefühl.

Der Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, welcher gemeinsam mit der Küche eine einladende Atmosphäre schafft. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Besonders hervorzuheben sind die verschiedenen Außenbereiche, die der Wohnung zusätzlichen Wohnkomfort verleihen. Zur Einheit gehören ein Balkon, eine straßenseitige Loggia sowie eine Terrasse mit zusätzlichem Zugang über eine Außentreppe.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche und mehreren Außenbereichen schafft ein

angenehmes Wohnambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Erneuerungs-Arbeiten und umfangreiche Sanierungs-Arbeiten sind in dieser Einheit nötig.

Wohnung Top 3

Die Loft ähnliche Wohnung Top 3 befindet sich im Dachgeschoß und vermittelt durch die offenen Raumstrukturen sowie die charakteristischen Dachschrägen ein besonderes Wohngefühl mit individuellem Charme.

Mit einer Wohnfläche von rund 131 m² bietet die Einheit großzügige Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die besondere Architektur im Dachgeschoß verleiht der Wohnung einen einzigartigen Charakter und schafft in Kombination mit den offenen Bereichen eine angenehme und moderne Wohnatmosphäre.

Zusätzlich stehen praktische Abstell- und Nebenflächen mit ca. 26 m² zur Verfügung , welche zusätzlichen Stauraum bieten und die Wohnung funktional ergänzen.

Außenbereiche & Stellplätze

Auf der Liegenschaft stehen insgesamt vier KFZ-Abstellplätze im Freien zur Verfügung:

Zusätzlich ergänzen befestigte Freiflächen sowie Gartenbereiche das Gesamtbild der Liegenschaft.

Durchgeführte Maßnahmen

Im Zuge der behördlich genehmigten Neuordnung und Teilung der Einheiten wurden sämtliche Maßnahmen zur Schaffung des baubehördlichen Konsenses durchgeführt. Sämtliche Baulichkeiten sind baubehördlich genehmigt.

Unter anderem wurden folgende Arbeiten umgesetzt:

- Drei Gauben mit neuem Blechdach instand gesetzt und abgedichtet
- Sechs Kamine überarbeitet
- Angeschlossene Kachelöfen betriebsbereit
- Neuer elektrischer Hauptverteiler installiert

- Zwei neue Subverteiler errichtet
- Neue Brandschutztüren als Wohnungseingangstüren bei Top 1 und Top 2 eingebaut
- Wohnung im 2. Obergeschoß ausgemalt und mit neuem Badezimmer ausgestattet

Hinweis: Nicht alle Kachelöfen sind angeschlossen, Erneuerungs-Arbeiten und Reonierungs-Arbeiten nötig.

„Diese besondere Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Raumangebot in attraktiver Lage – ein Objekt mit Charakter und nachhaltigem Wert.“

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://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap