Vier gewinnt!



Außenansicht Straße

Objektnummer: 3100/1197

Eine Immobilie von Remax-Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	290,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	740.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch, MBA, akad. IM.

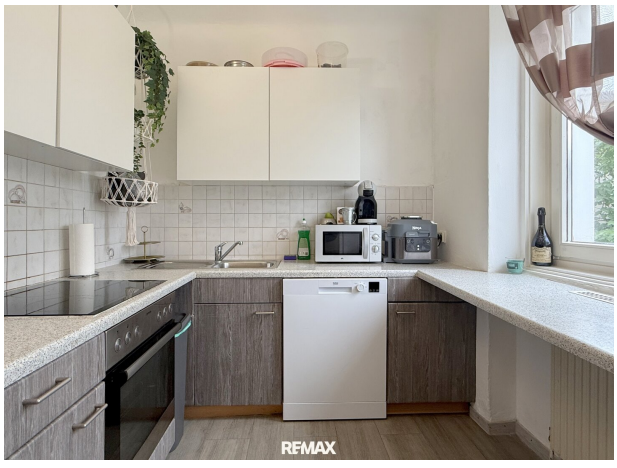
REMAX Magic Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstrasse 25
3400 Klosterneuburg


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

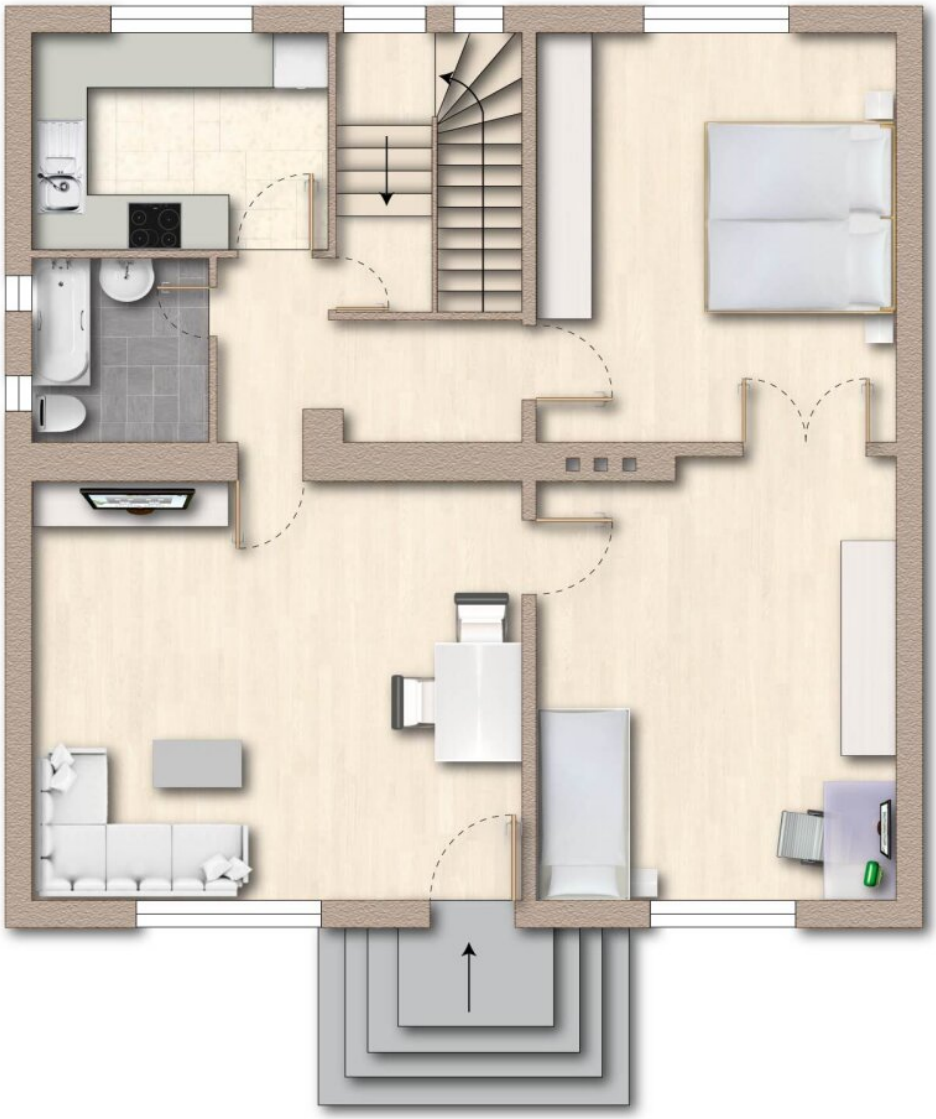

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

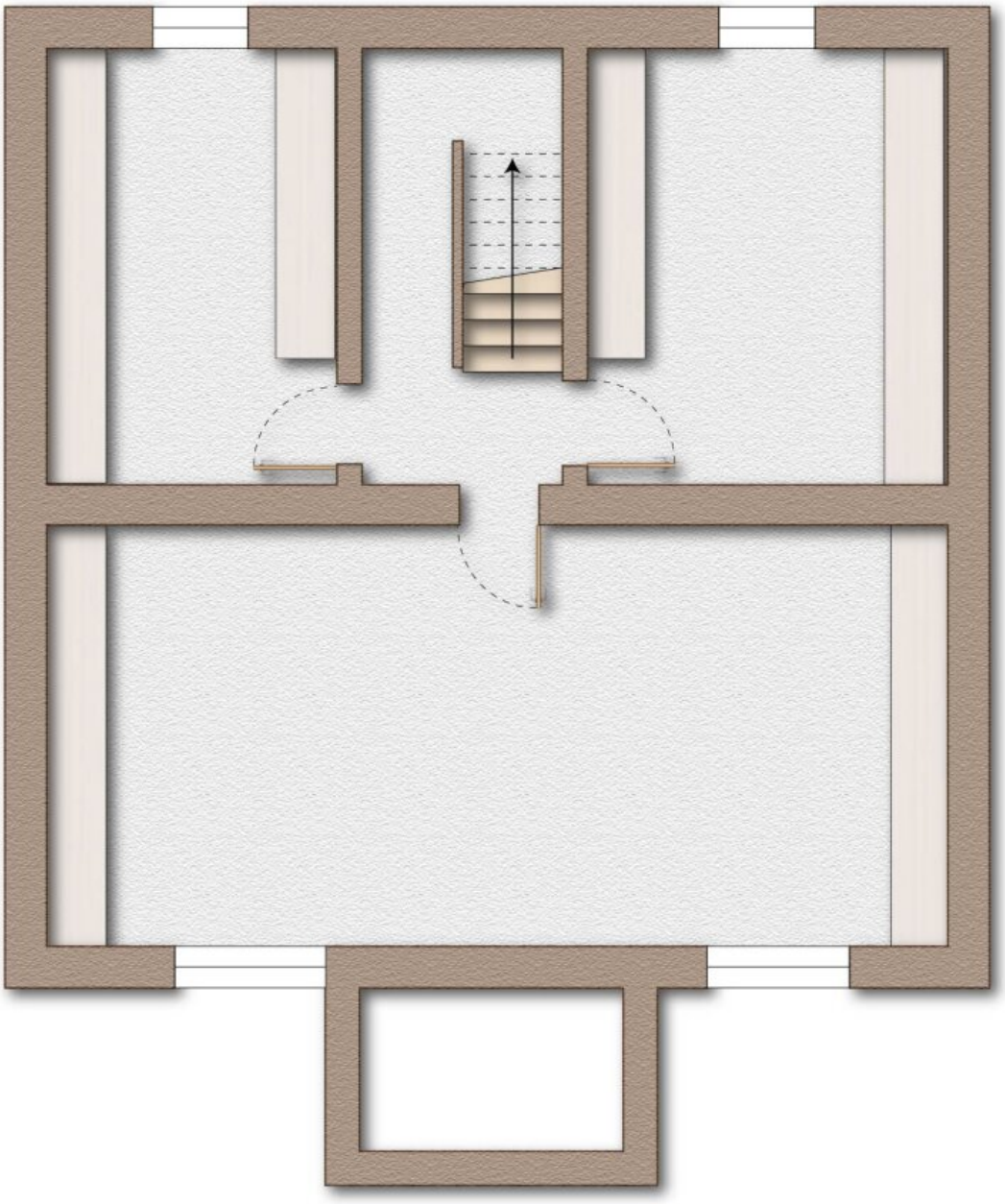
RE/MAX



RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX



ca. m. 0 1 2 3 4 5

RE/MAX Magic
Doris Deutsch Immobilien
in Klosterneuburg

RE/MAX

Objektbeschreibung

Direkt an der Stammersdorfer Straße, nur wenige Schritte hinter der Wiener Stadtgrenze, steht dieses Haus bereits seit 1955 an seinem Platz.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde es erweitert, umgebaut, adaptiert und immer wieder an neue Bedürfnisse angepasst.

Das Ergebnis kann sich heute durchaus sehen lassen: Vier Wohneinheiten, vier unterschiedliche Möglichkeiten und ein Objekt, das deutlich mehr kann, als man ihm auf den ersten Blick zutrauen würde.

Und genau das macht dieses Angebot so interessant.

Einerseits richtet es sich an Anleger, die auf der Suche nach einem Objekt mit bereits bestehenden Mietverhältnissen und laufenden Einnahmen sind. Andererseits an Großfamilien, die gerne nahe beieinander wohnen möchten, ohne sich dabei ständig gegenseitig auf die Füße zu steigen.

Die Voraussetzungen dafür sind jedenfalls hervorragend.

Im Erdgeschoss des ursprünglichen Hauses befindet sich die erste Wohneinheit mit rund 79 m² Wohnfläche. Drei Zimmer, Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC bieten ausreichend Platz für den Alltag.

Darüber liegt die zweite Wohnung, ebenfalls mit rund 78 m² Wohnfläche. Diese wurde 2016 saniert und verfügt ebenfalls über drei Zimmer, Küche sowie Badezimmer mit Badewanne und WC. Besonders erfreulich sind hier der kleine Balkon sowie die großzügige Terrasse mit Gartenhütte.

Noch eine Etage höher befindet sich die dritte Wohneinheit im Dachgeschoss. Rund 52 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Zimmer, eine Küchennische sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die Dachschrägen verleihen dieser Wohnung ihren ganz eigenen Charakter.

Und als wäre das noch nicht genug, entstand 1990 ein separater Zubau, der 2018 umfassend saniert wurde. Hier befindet sich die vierte Wohneinheit mit rund 80 m² Wohnfläche. Vier Zimmer inklusive Wohnküche, Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein eigener kleiner Garten samt Terrasse sorgen für ein hohes Maß an Eigenständigkeit.

Besonders angenehm: Sämtliche Mietverträge sind befristet abgeschlossen, alle Wohnungen erzielen marktübliche Mieten und die Vermietung unterliegt weder der Voll- noch der Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes.

Top 4 genießt den Luxus eines eigenen Gartens, während den übrigen Wohnungen ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung steht.

Jede Wohneinheit verfügt über ihre eigene Heizquelle, wodurch eine unabhängige Nutzung gewährleistet ist.

Das Grundstück umfasst insgesamt 562 m² und verbindet die Nähe zu Wien mit einer Infrastruktur, die sich sehen lassen kann. Die Stadtgrenze erreichen Sie nach nur rund 700 Metern.

Ob als solides Investment, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – Möglichkeiten gibt es hier gleich vier.

Und genau deshalb heißt dieses Exposé auch:

Vier gewinnt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Perfekt, dann freuen wir uns über Ihren Anruf, gerne bringe ich Ihnen diese Liegenschaft näher.

Der Preis: € 740.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück bewerten lassen?

Nützen Sie unsere Aktion bis 31.12.2026: Statt € 490,-- bis Ende Dezember kostenlos!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin unter: bewertung@remax-magic.at