

**Zweifamilienhaus mit Garten in Absdorf – vielseitig
nutzbar für Familien oder mehrere Generationen**



Objektnummer: 1633/459

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3462 Absdorf
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	294,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

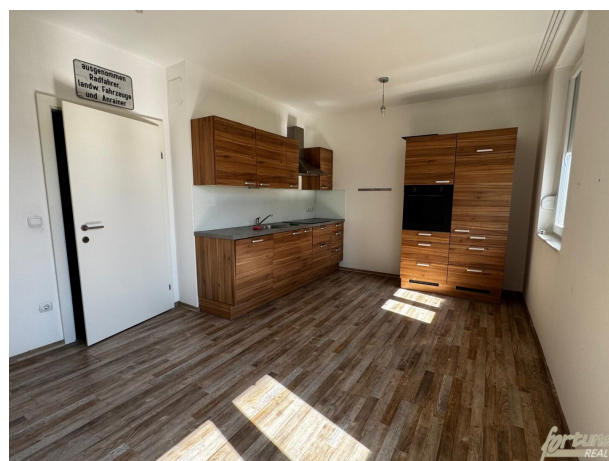
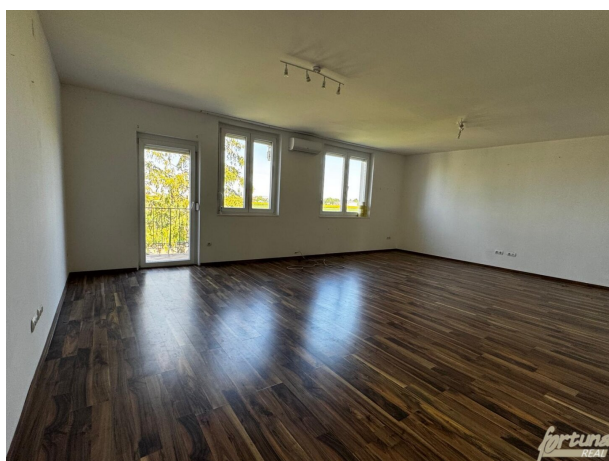


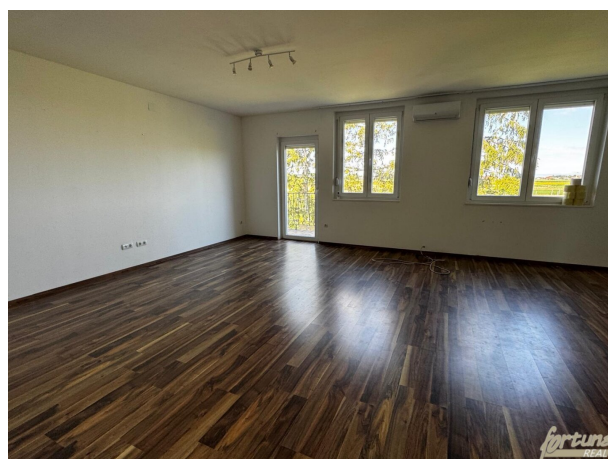
Amar Nalic

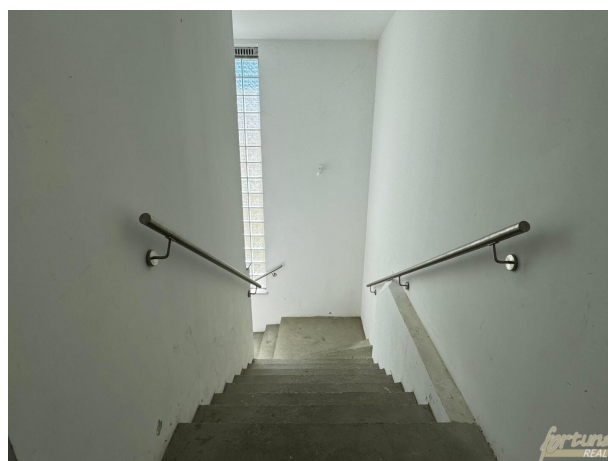
Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10













LAGEPLAN M 1:500

GRUNDRISS VON

WOB

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau

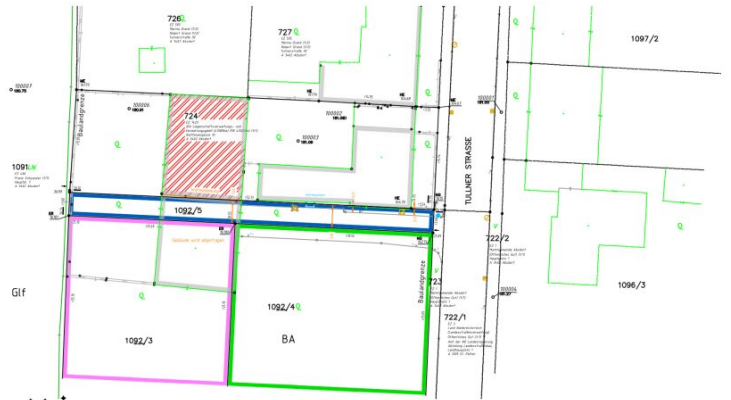
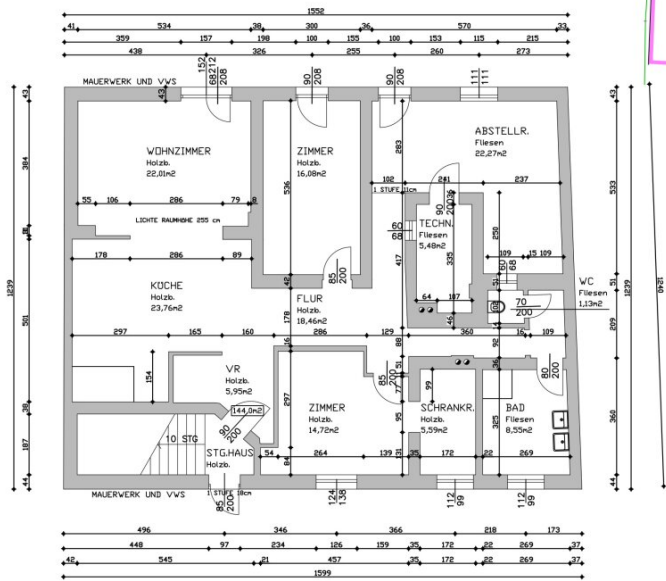
Wohnungsbau

Wohnungsbau

Wohnungsbau



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



BESTANDSPLAN

FÜR DIE WOHNUNG IM ERDGESCHOSS IM WESTLICHEN GEBÄUDE
IN 3462 ABSDORF, TULLNER STRASSE 32, GST.NR.724 EZ 1425 KG ABSDORF

BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER

IDA Liegenschaftsverwaltungs- und VermietungsgesmbH.
Raiffeisengasse 10
3462 Absdorf

BAUFÜHRER

PLANVERFASSER

Architekt DI Peter Wenzel
Kaiser Josef-Straße 3 - 2120 Wolkersdorf
t 0676/922 55 09-11 office@peterwenzel.at

PLANINHALT

GRUNDRISS EG
LAGEPLAN

LEGENDE

ABBRUCH	BETON	HOLZ
BESTAND	STAHLBETON	STAHL
NEU	DÄMMUNG	GLAS

M 1:100

Proj. 539/2025

Plan-Nr. 001

fortuna
RE-AL

GRUNDRISS BEMASST

A4 | M1:100 | 15.09.2025



Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus mit Garten in Absdorf – vielseitig nutzbar für Familien oder mehrere Generationen

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Absdorf bietet mit einer Gesamtwohnnutzfläche von ca. 294 m² und einem schönen Garten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die Großfamilie oder als klassisches Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten – diese Immobilie passt sich Ihren individuellen Wohnbedürfnissen an.

Das Haus verfügt über zwei eigenständige Wohneinheiten und ist parifiziert, wodurch eine flexible Nutzung oder zukünftige getrennte Verwaltung der Einheiten möglich ist. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für mehrere Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Wohneinheit im EG unterteilt sich in: Wohnzimmer, Küche 2 Zimmer, Flur, Vorraum, Schrankraum, Badezimmer, WC, Technikraum und Abstellraum sowie das Stiegenhaus ins OG.

Das OG unterteilt sich in: Wohnzimmer, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum und Abstellraum sowie Balkon.

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein und ergänzt das attraktive Gesamtangebot.

Die Übergabe erfolgt nach Unterzeichnung des Kaufvertrages, sodass einer zeitnahen Übernahme nichts im Wege steht.

Die Marktgemeinde Absdorf überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die ideale Verbindung zwischen ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Der Bahnhof Absdorf-Hippersdorf bietet regelmäßige Zugverbindungen Richtung Wien, Krems und Tulln und macht den Ort besonders für Pendler attraktiv.

Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote. Die nahegelegenen Donau- und Wagramregionen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Radfahren und Spaziergänge in der Natur.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Lage – eine ideale Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die viel Platz in einem angenehmen Wohnumfeld suchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap