

**> > Zweifamilienhaus auf Großgrundstück geeignet für
Pferdebesitzer u. Tierliebhaber I MB IMMOBILIEN <**



Zweifamilienhaus mit 2 Wohnebenen

Objektnummer: 4614

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Mannswörth
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,44 m ²
Nutzfläche:	215,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.122,00 m ²
Keller:	108,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	720.000,00 €
Betriebskosten:	63,71 €
Sonstige Kosten:	7,02 €
Provisionsangabe:	

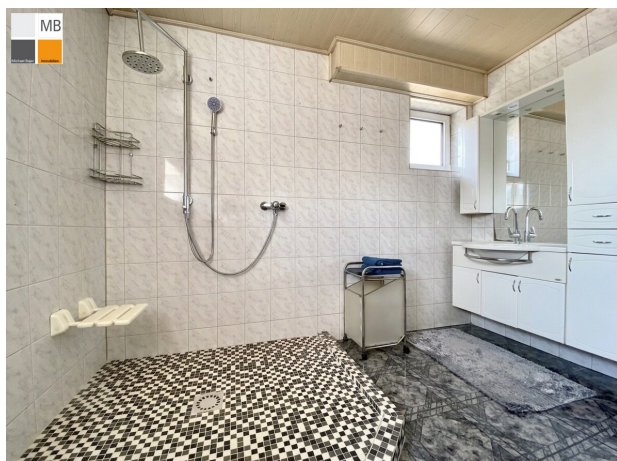
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



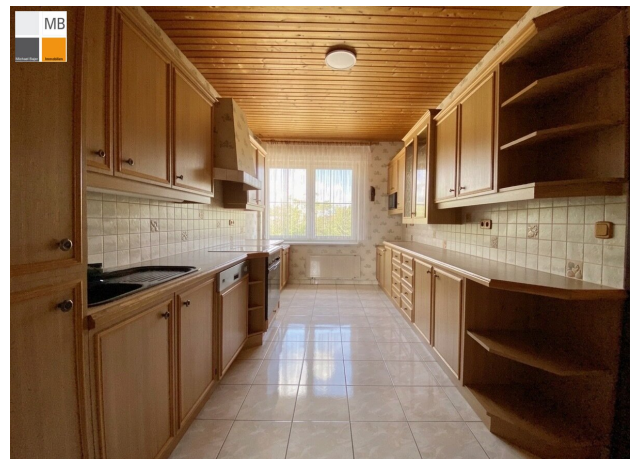
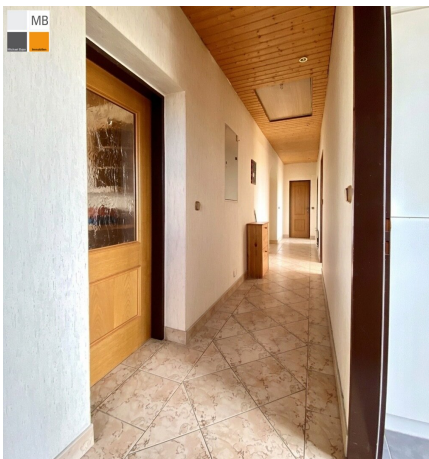
Susanne Kusbach







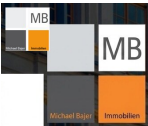












Immobilie zu kaufen!

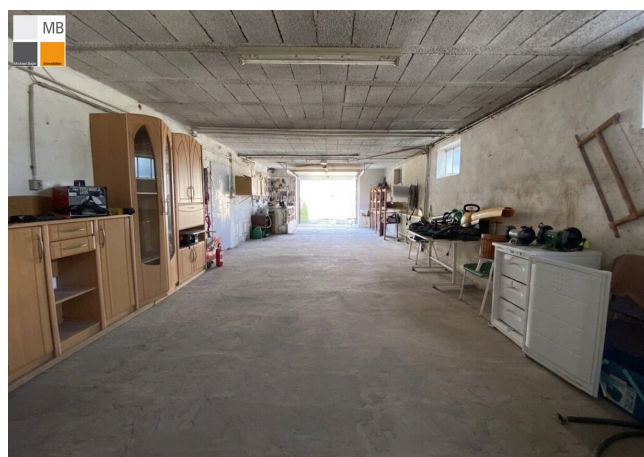
Susanne Kusbach
 Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

0676 / 790 81 82

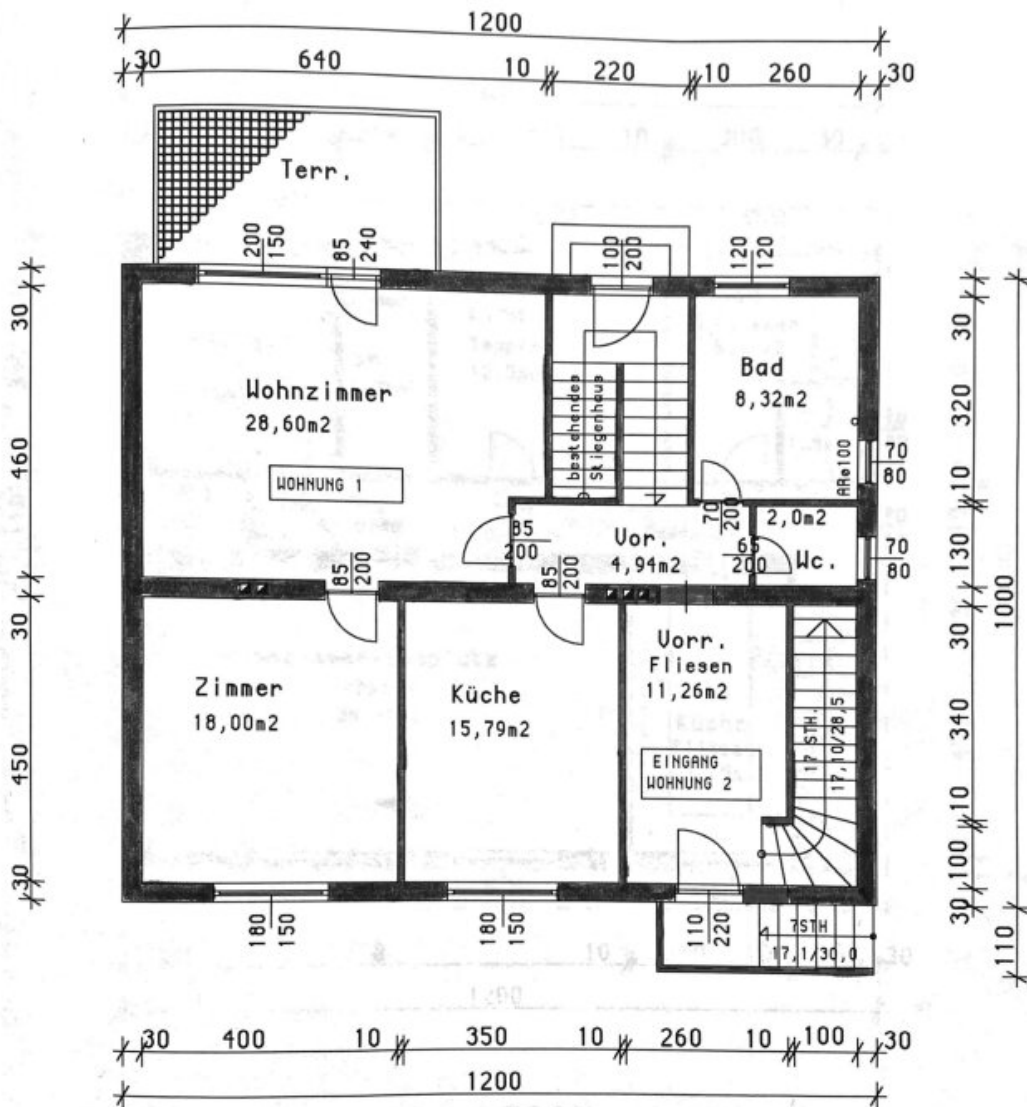
kusbach@mb-immobilien.at
 www.mb-immobilien.at



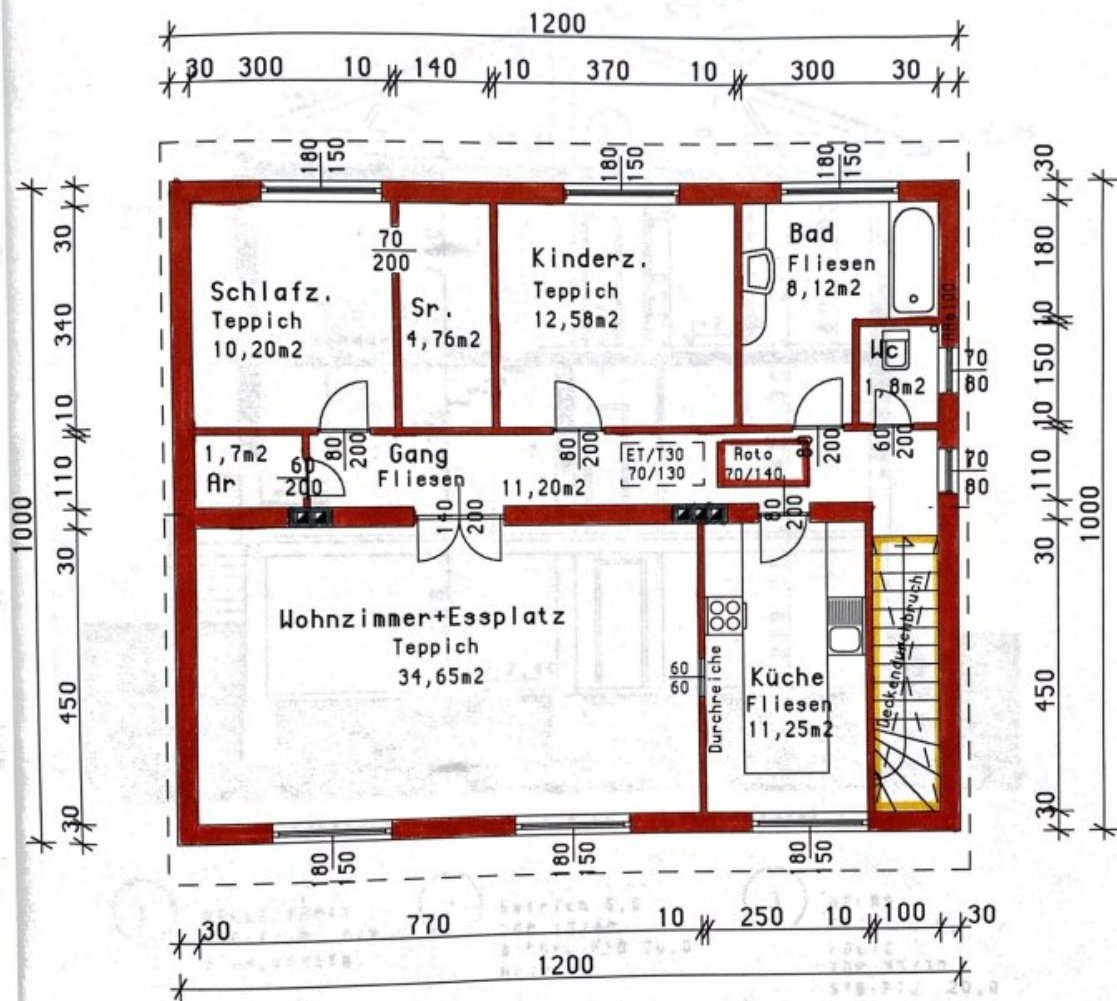
Mehr Leistung. Mehr Mensch.





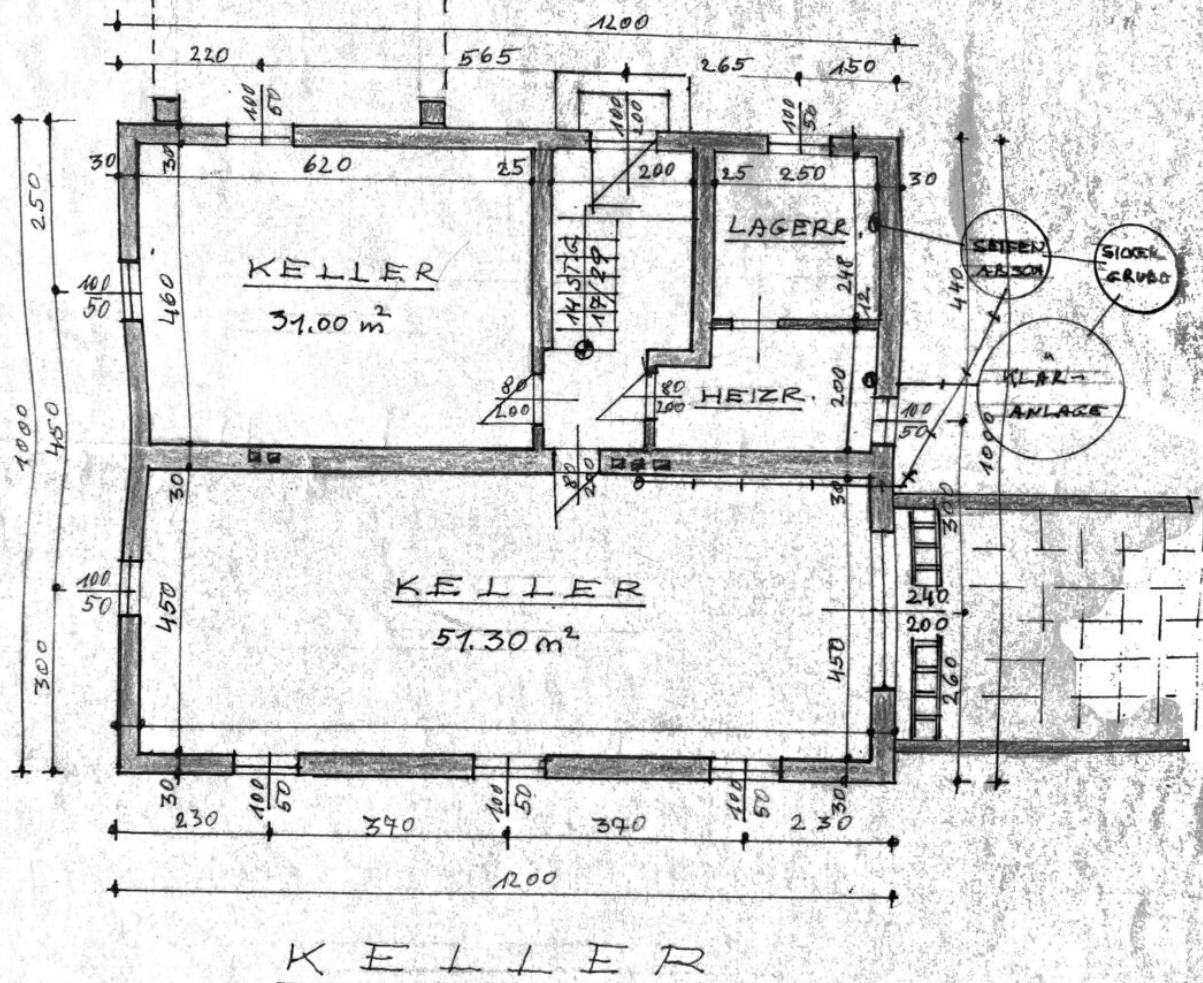


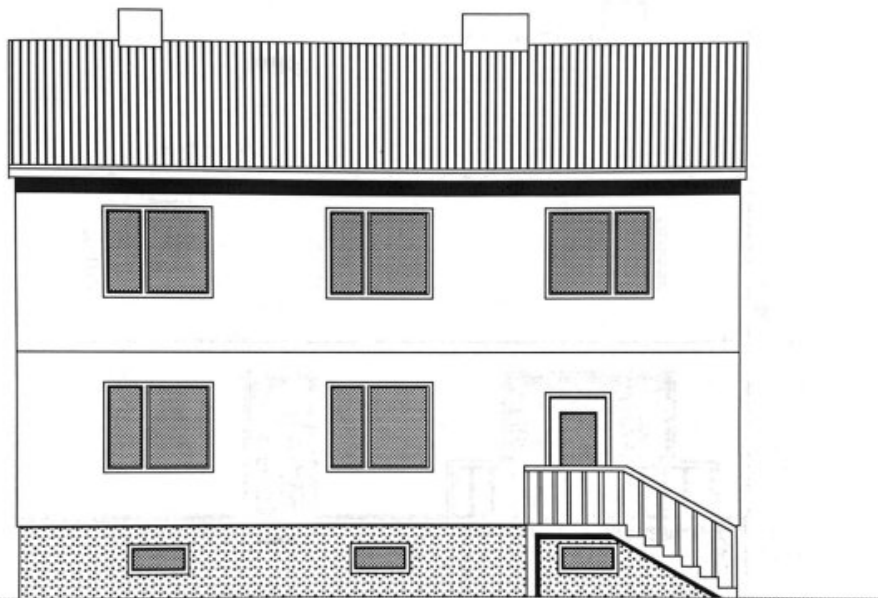
ERDGESCHOSS



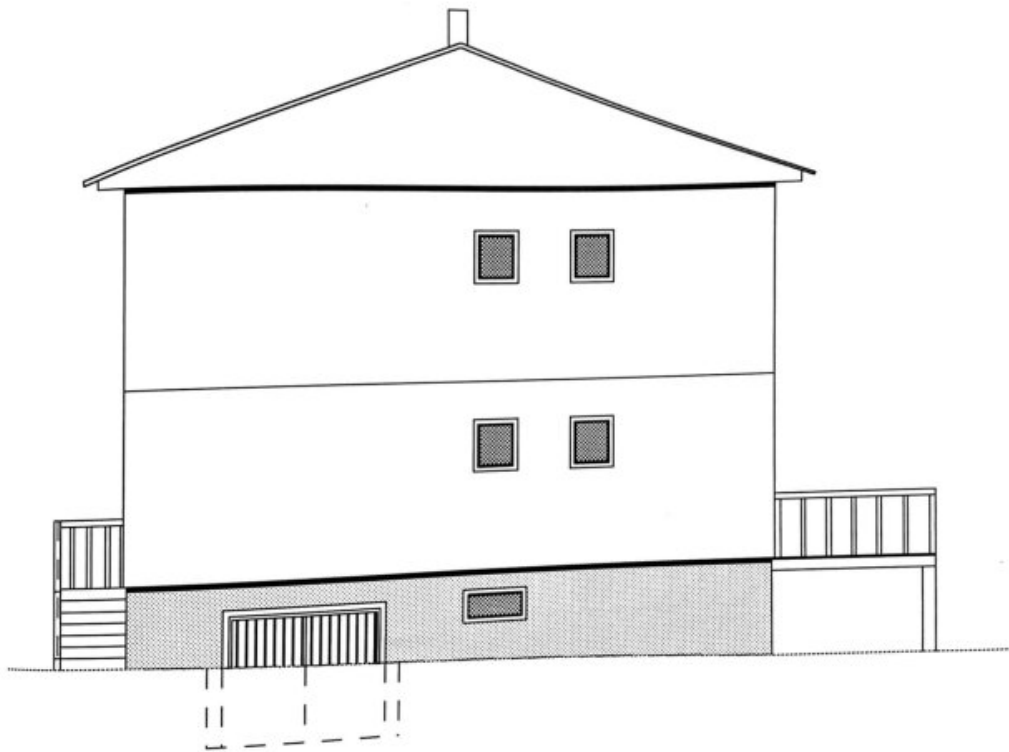
1. STOCK

ABBRUCH NEU BESTAND





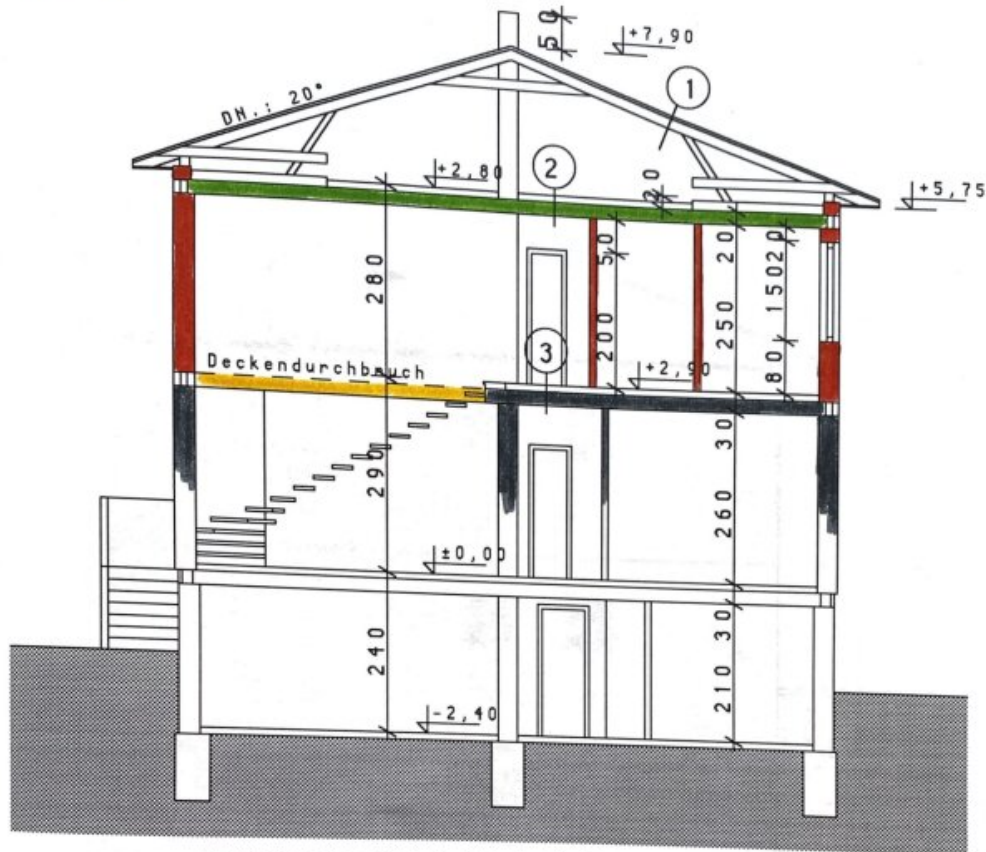
NORDANSICHT



WESTANSICHT



SÜDANSICHT



Bestehender Dachstuhl wird wieder verwendet !

1 WELLETERMIT
STAFFELN 5/8
STAHLKONSTR.

2 Estrich 5,0
TDB 45/10
ZIEGEL-FTD 20,0
PUTZ

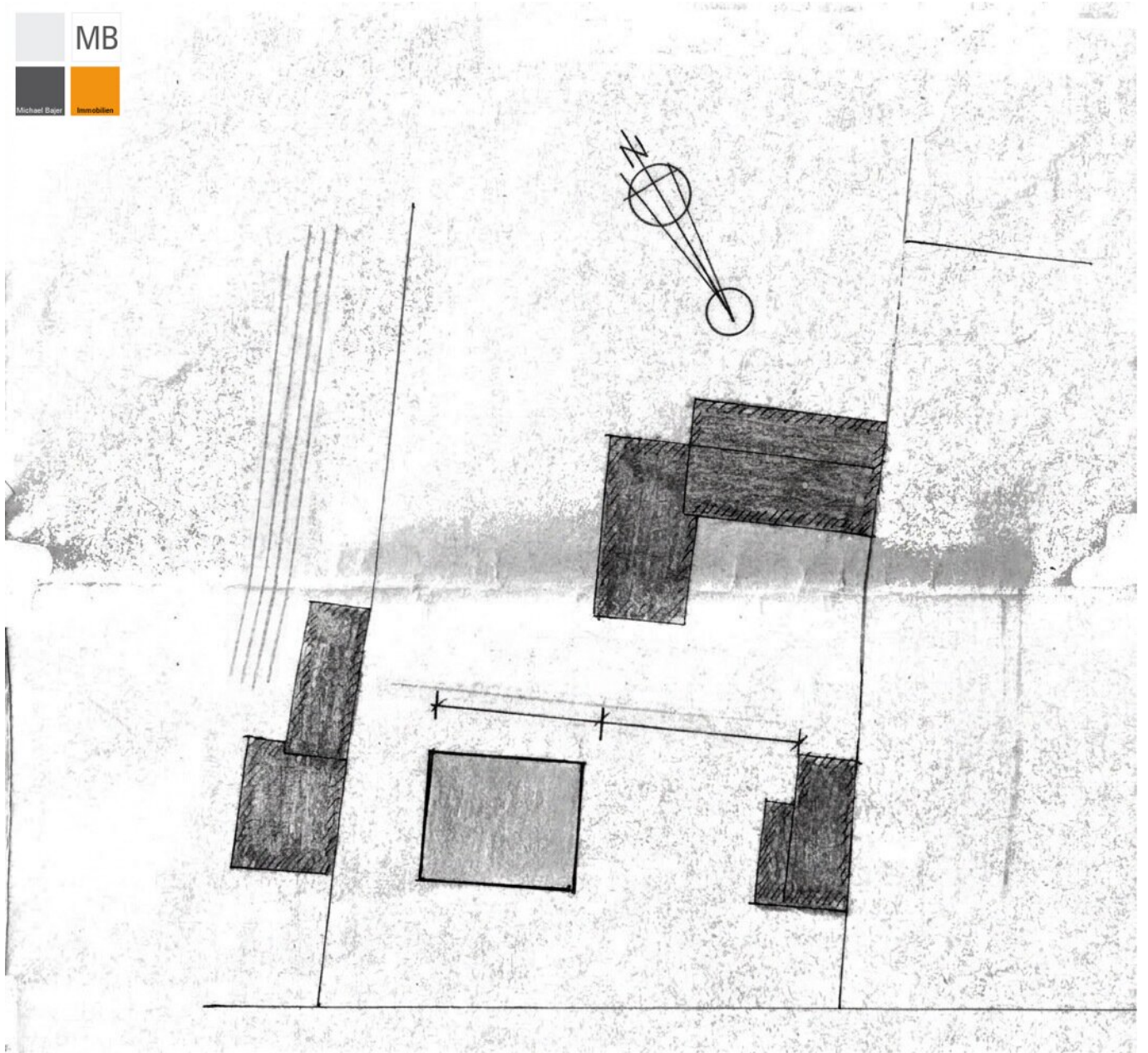
3 BELAG
ESTRICH 5,0
FOLIE
TDP 35/30
STB-FTD 20,0
PUTZ

SCHNITT

BESTAND

NEU

ABBRUCH



Objektbeschreibung

Großzügige Liegenschaft nahe Wien – ideal für Pferdeliebhaber, Tierhaltung, Werkstatt oder Gartenbau

In unmittelbarer Nähe zu Wien steht eine außergewöhnlich große Liegenschaft mit **5.697 m² Grundfläche** zum Verkauf. Die Immobilie umfasst ein **Zweifamilienhaus** mit **zwei vollständig ausgestatteten Wohnebenen** sowie einem **vollunterkellerten** Gebäudeteil indem sich eine Garage mit Platz für zwei Autos befindet.

Das Wohnhaus wurde **1970 in Ziegelmassivbauweise** errichtet und **1990 um eine zusätzliche Wohnebene erweitert**. Die beiden Einheiten eignen sich für **Mehrgenerationennutzung**, eine **große Familie** oder die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten** unter einem Dach.

Zusätzliche **Nebengebäude** wie **Werkstatt, Stallung und Unterstand für Fahrzeuge** erweitern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Die Liegenschaft wurde ursprünglich als **Gärtnerei** betrieben und bietet aufgrund ihrer Größe und Struktur vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der weitläufige Grünraum schafft ideale Voraussetzungen für **Hobbyflächen, Werkstattbereiche, Gartenbau oder Tierhaltung**.

Ein **eigener Brunnen** sorgt für die zuverlässige Wasserversorgung – ideal für eine umfangreiche Gartenbewässerung, sowie zur Versorgung der Tiere.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitiger Nutzbarkeit und der Nähe zur Stadt macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Käufer, die Raum, Flexibilität und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Widmung:

- Erhaltenswertes Gebäude im Grünland
- Grünland-Gärtnerei
- Erweiterung im untergeordneten Ausmaß

Schwechat/Mannswörth bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus direkter Nähe zu Wien, exzellenter Infrastruktur und hoher Arbeitsplatzdichte. Die Stadt überzeugt durch ein breites Freizeitangebot bis hin zu attraktiven Naherholungsgebieten. Von Schwechat aus führen mehrere gut ausgebaute Radwege in die Umgebung, darunter der Triestingau-Radweg bis Schönaun, die Flughafen-Route nach Fischamend sowie Verbindungen entlang des Liesingbaches und in Richtung Donau/Wien.

Verkehrsanbindung:

- Schnelle Anbindung an die **S1, B10, A4**
- Der **Flughafen Wien Schwechat** ist in **ca. 10min.** mit dem Auto erreichbar

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigungen flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: [0676/790 81 82](tel:06767908182)

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <6.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap