> > Platz ohne Ende, Zweifamilienhaus mit riesigem Garten, ideal für Pferdeliebhaber, Tierhaltung, Gartenbau I MB IMMOBILIEN <

Zweifamilienhaus mit zwei komplett ausgestatteten Wohnebenen

Objektnummer: 4614

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

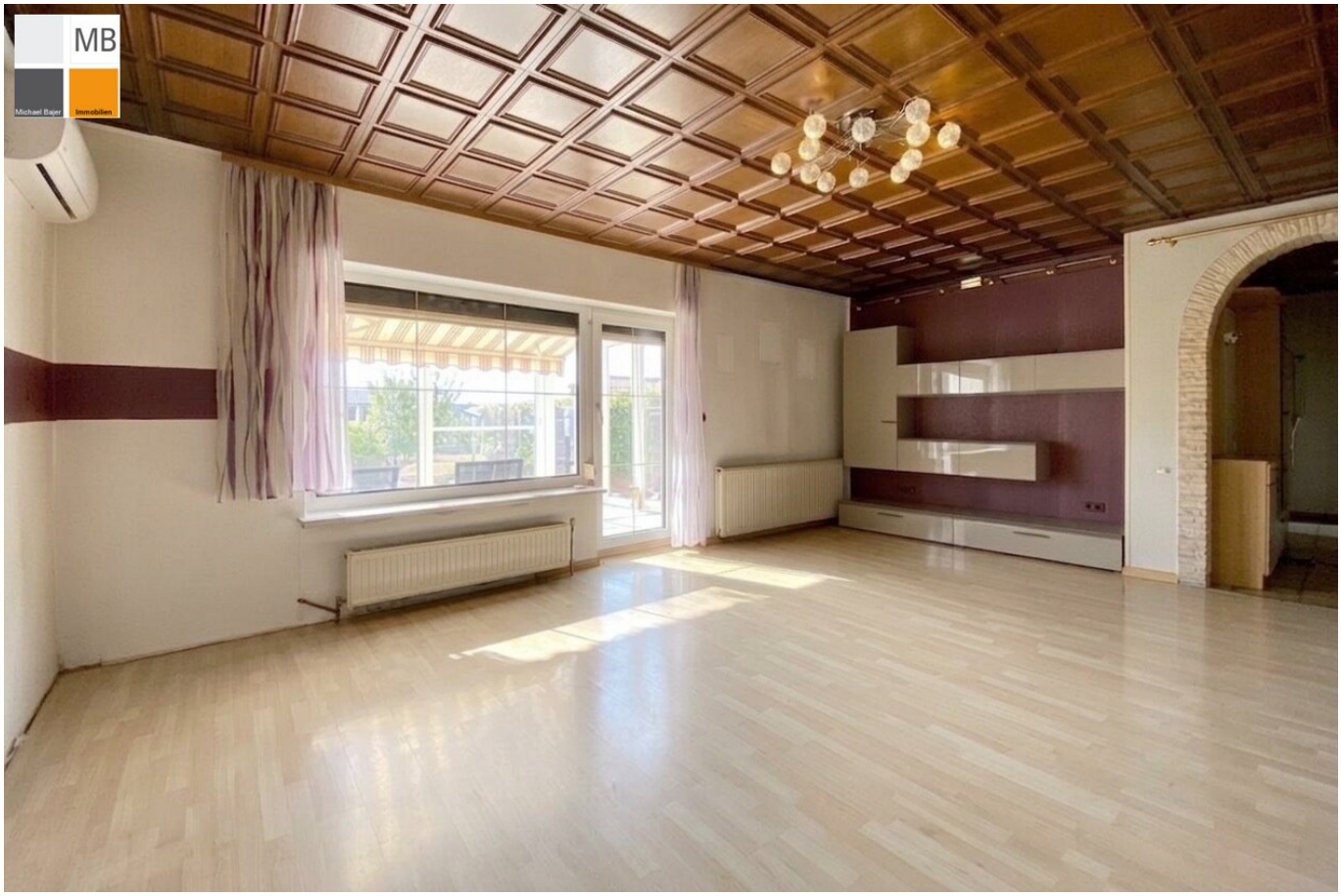
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Mannswörth
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,44 m²
Nutzfläche:	215,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.122,00 m²
Keller:	108,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 185,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	680.000,00 €
Betriebskosten:	63,71 €
Sonstige Kosten:	7,02 €

Provisionsangabe:

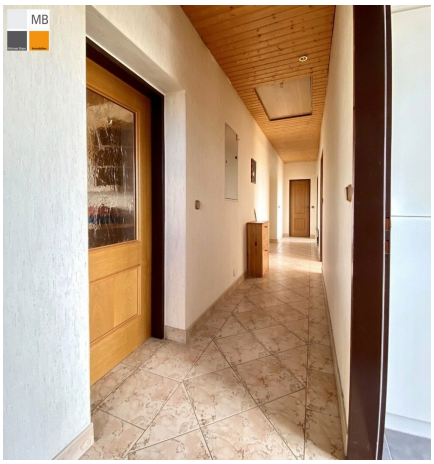
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Susanne Kusbach


MB
Michael Bajez
Immobilien

MB


MB

MB
Michael Bajer
Immobilien

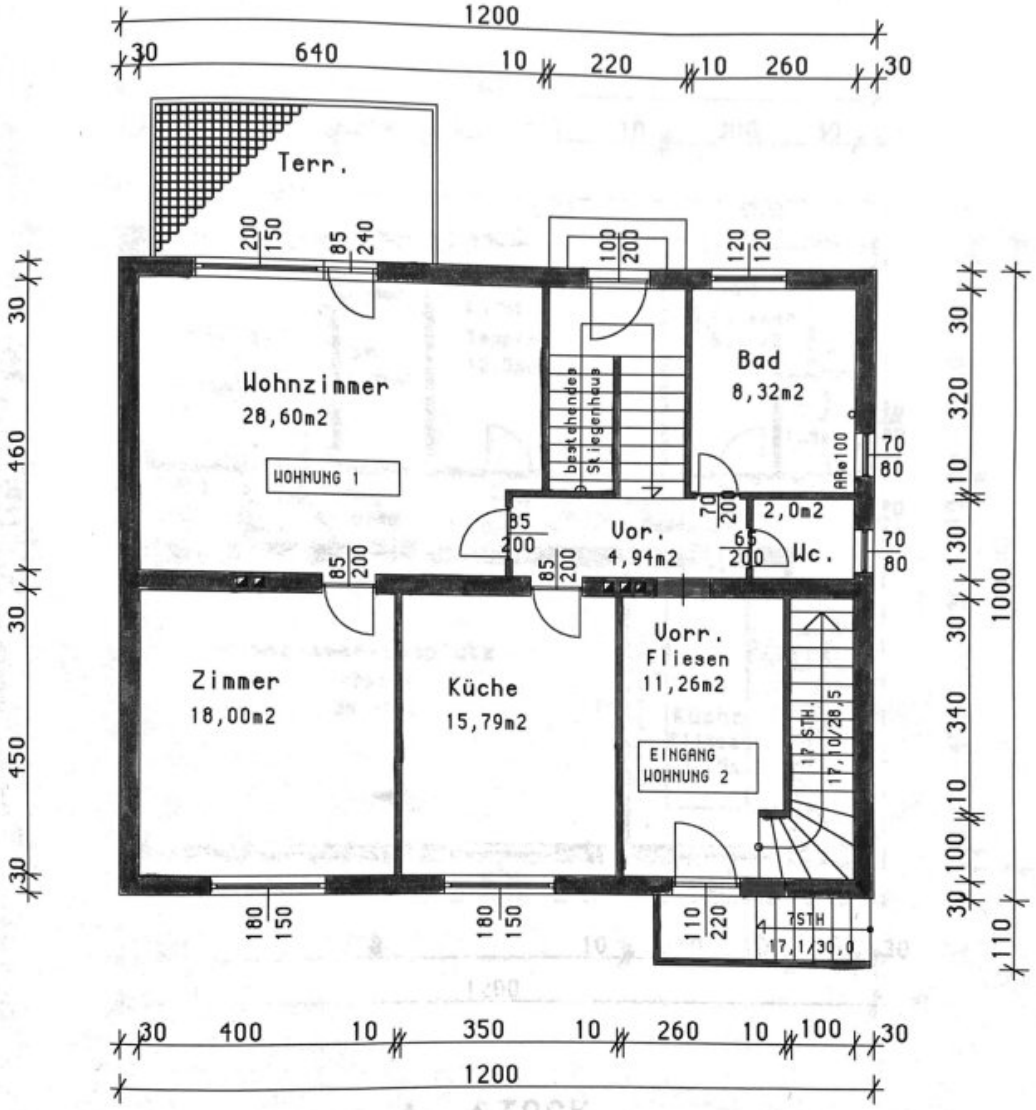
MB

MB

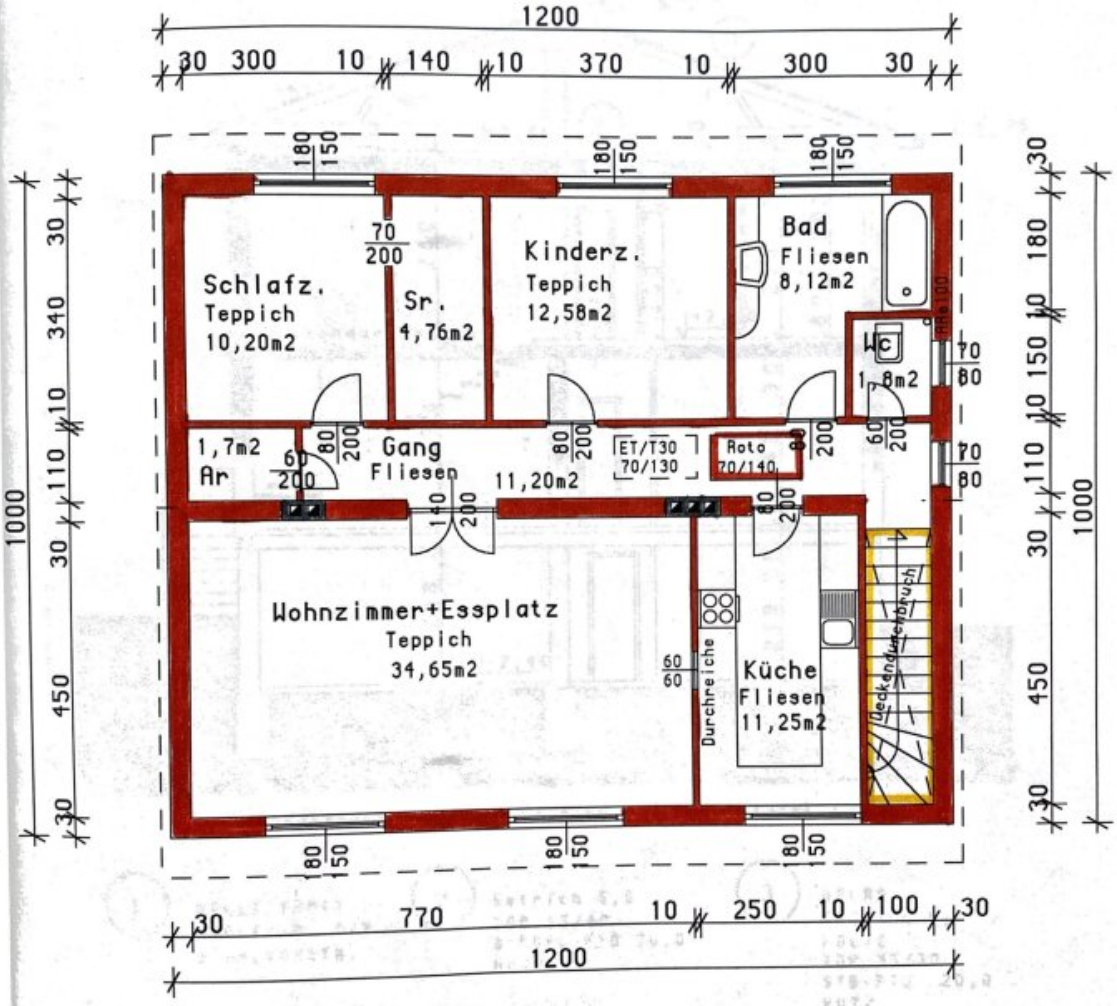
MB
Michael Bajer
Immobilien
Immobilie zu kaufen!
Susanne Kusbach
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien
0676 / 790 81 82
kusbach@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

MB

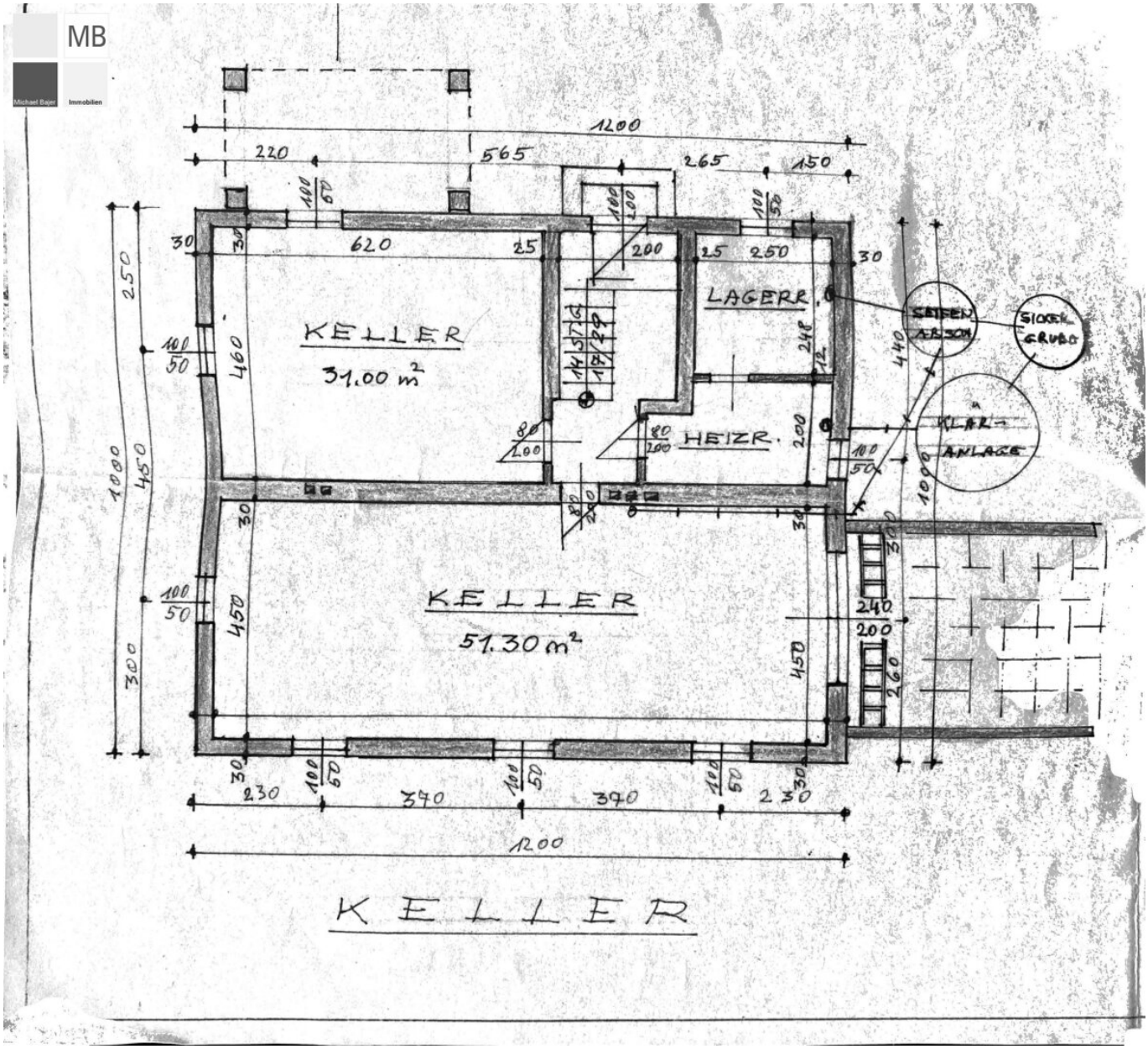
Michael Bajer Immobilien



ERDGESCHOSS

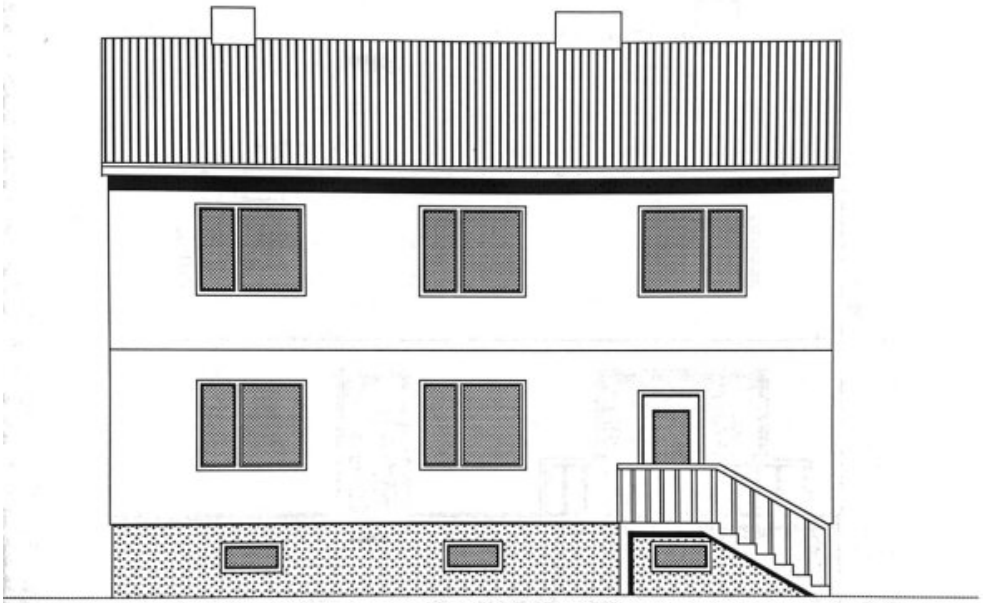

1200
30 300 10 140 10 370 10 300 30
Schlafz.
Teppich
10,20m2
Sr.
4,76m2
Kinderz.
Teppich
12,58m2
Bad
Fliesen
8,12m2
WC
1,8m2
1,7m2
Ar
Gang
Fliesen
11,20m2
ET/T30
70/130
Roto
70/140
Wohnzimmer+Essplatz
Teppich
34,65m2
Durchreiche
Küche
Fliesen
11,25m2
Deckendurchbruch
30 770 10 250 10 100 30
1200
1000

1. STOCK


MB
Michael Bajer
Immobilien
1200
220
565
265
150
620
25
200
250
30
KELLER
31.00 m²
LAGERR.
HEIZR.
KELLER
51.30 m²
SEIFEN ABSCH.
SICKER GRUBE
KLÄR-ANLAGE
1000
450
300
460
230
370
1200
KELLER

MB

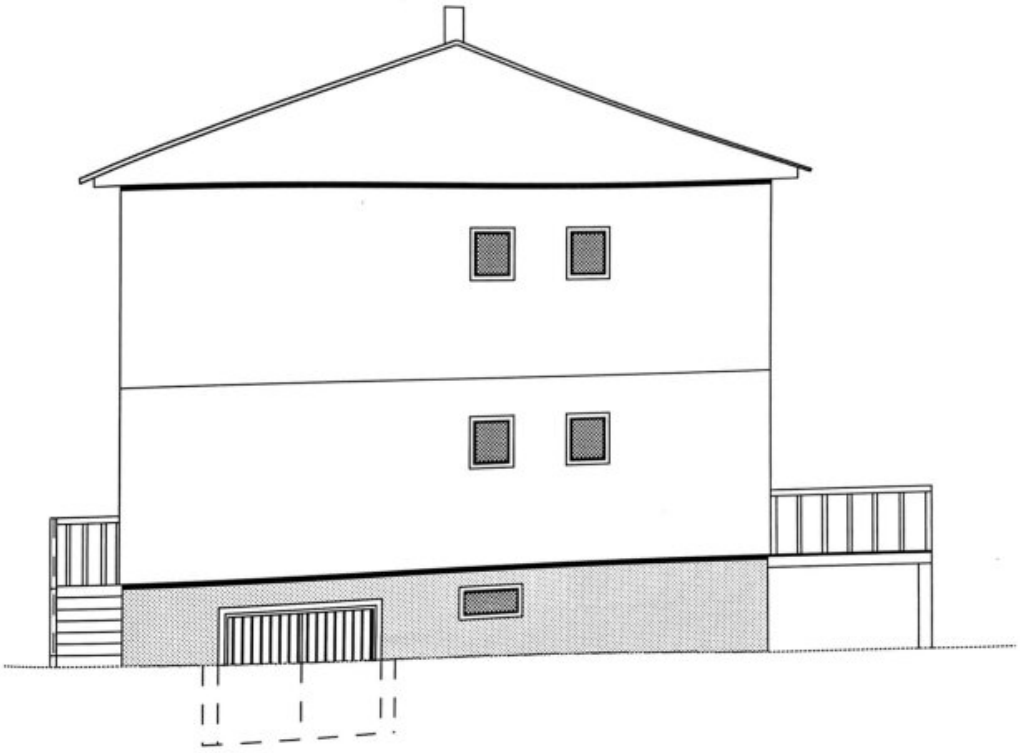
Michael Bajer Immobilien



NORDANSICHT

MB

Michael Bajer Immobilien

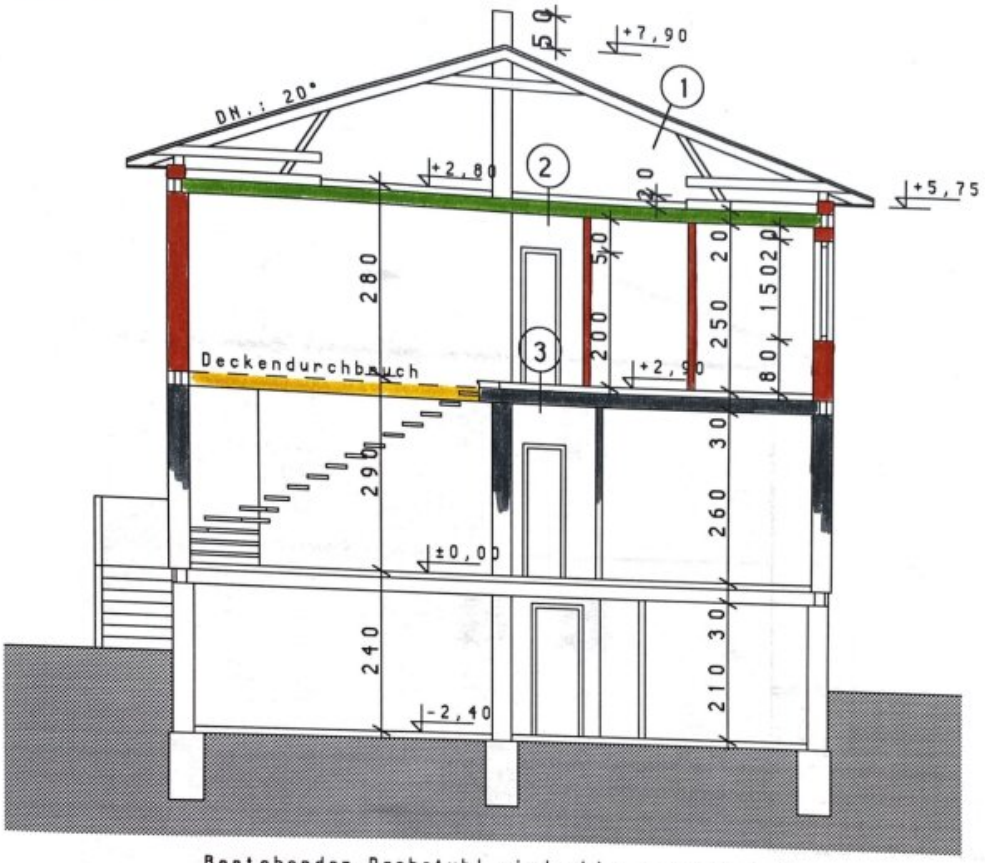


WESTANSICHT

MB

Michael Bajer Immobilien

SÜDANSICHT



Bestehender Dachstuhl wird wider verwendet !

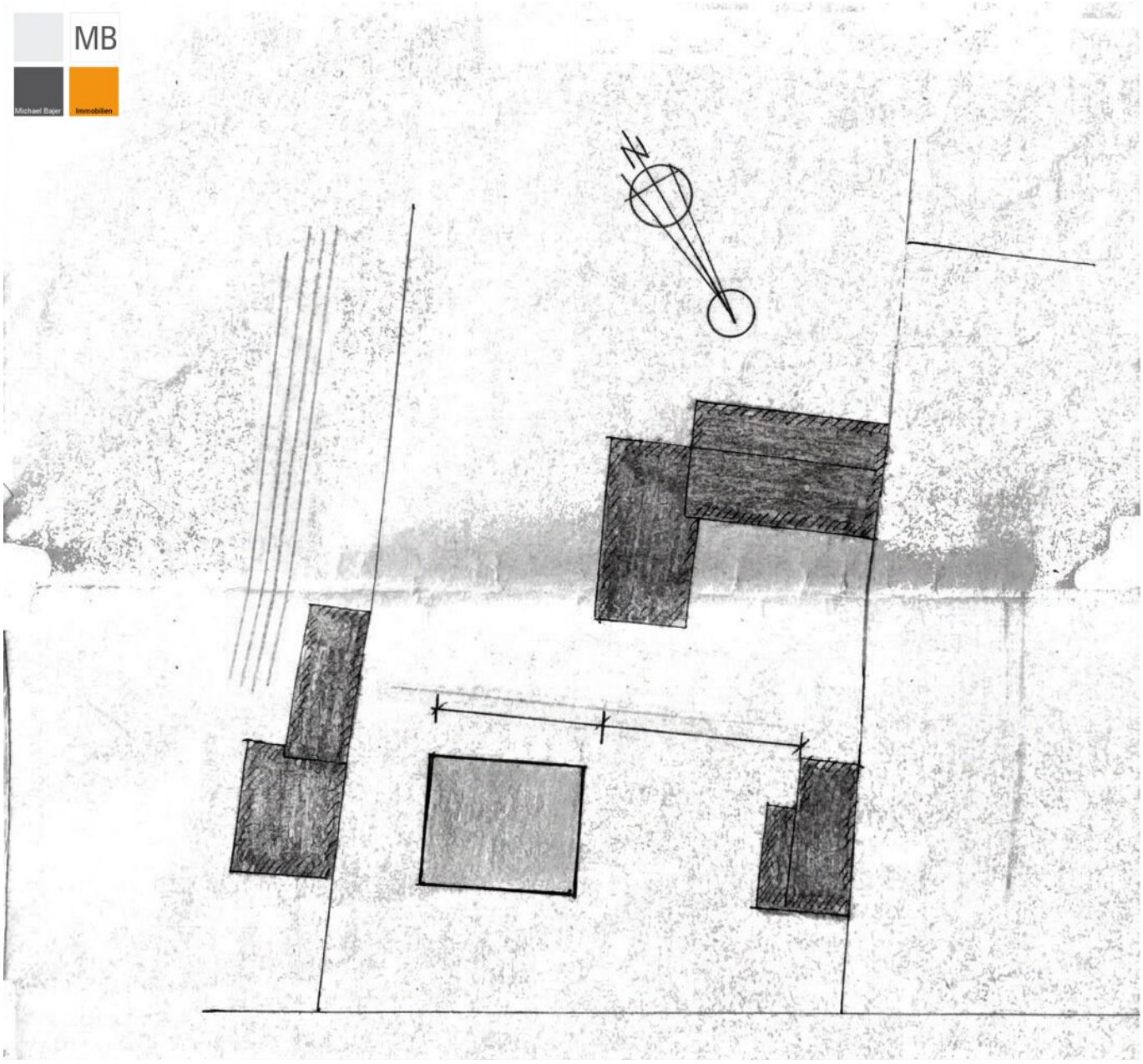
1 WELLETERNIT
STAFFELN 5/8
STAHLKONSTR.

2 Estrich 5,0
TDB 45/40
ZIEGEL-FTD 20,0
PUTZ

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

SCHNITT

BESTAND NEU ABBRUCH


N

Objektbeschreibung

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

In unmittelbarer Nähe zu Wien steht eine außergewöhnlich große Liegenschaft mit **5.974 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 Schönau, 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

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