Wohnhaus mit Mehrwert!



Süd-Ost Ansicht

Objektnummer: 5063/2037

Eine Immobilie von IMERO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7210 Mattersburg
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	61,00 m²
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	65,00 €

Infos zu Preis:

BK: Gemeindeabgaben, Müll, Kanal. RFK

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Mayer































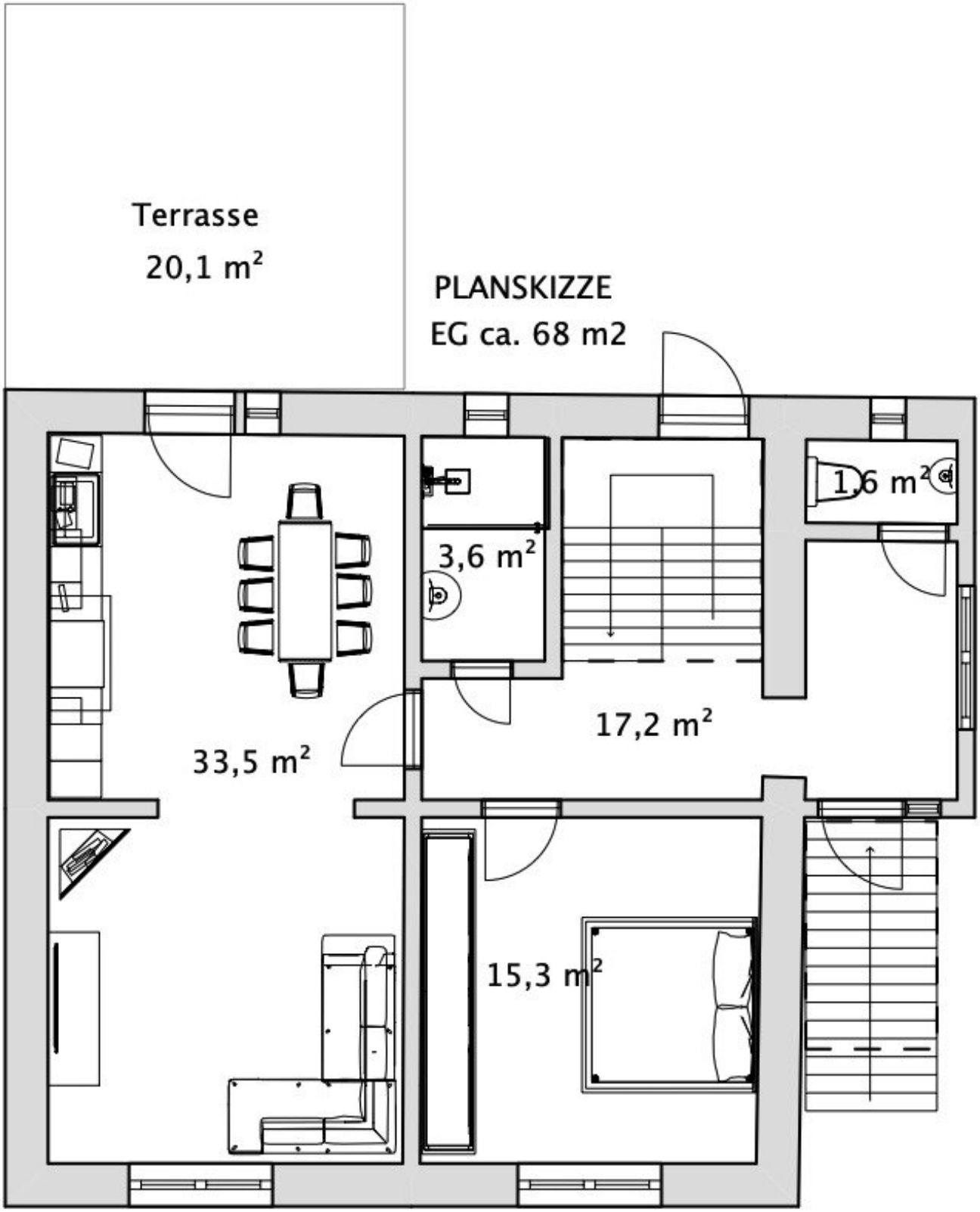




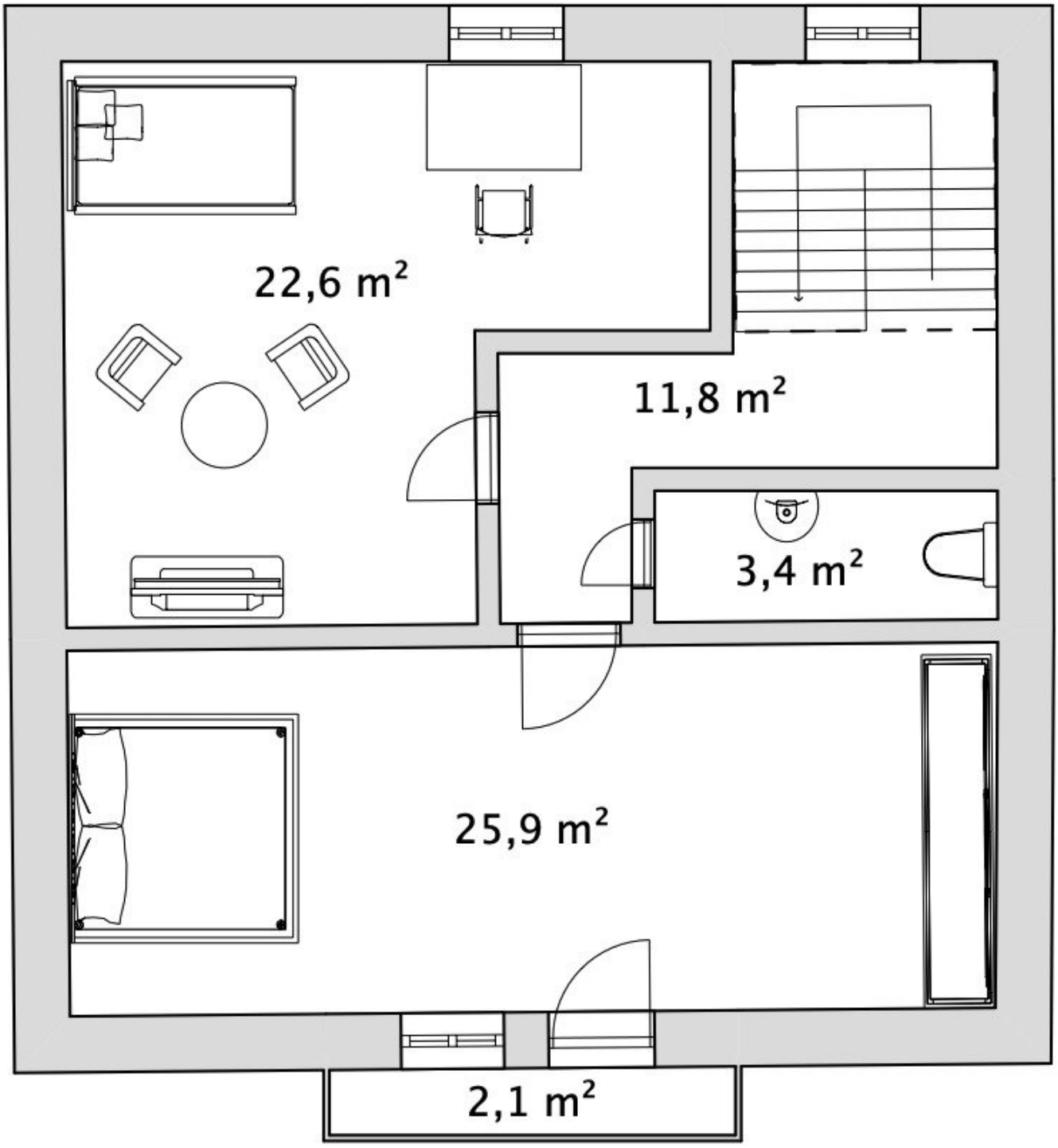




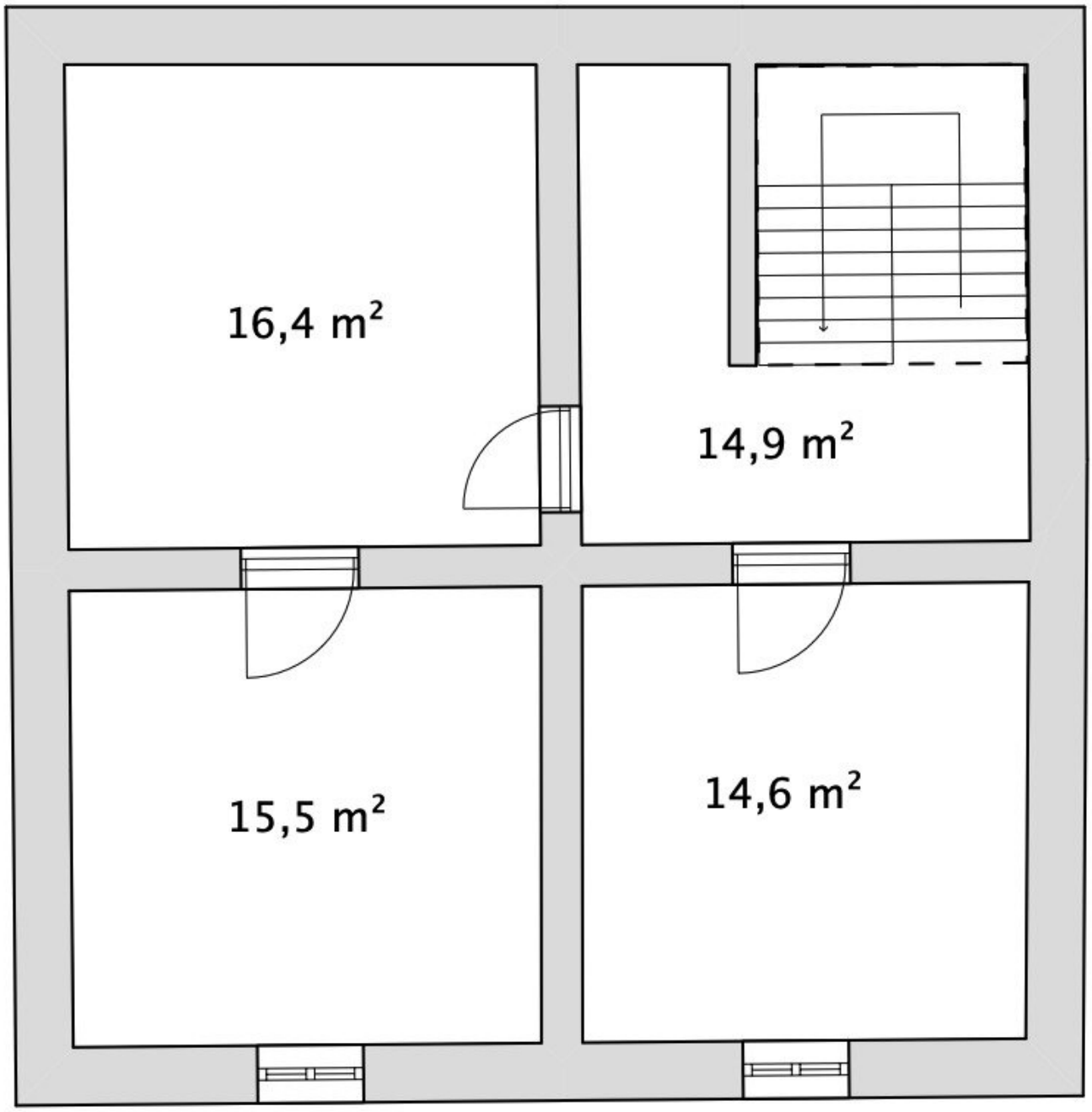



Terrasse
20,1 m²
PLANSKIZZE
EG ca. 68 m2
33,5 m²
3,6 m²
17,2 m²
1,6 m²
15,3 m²

PLANSKIZZE
OG ca. 64 m2

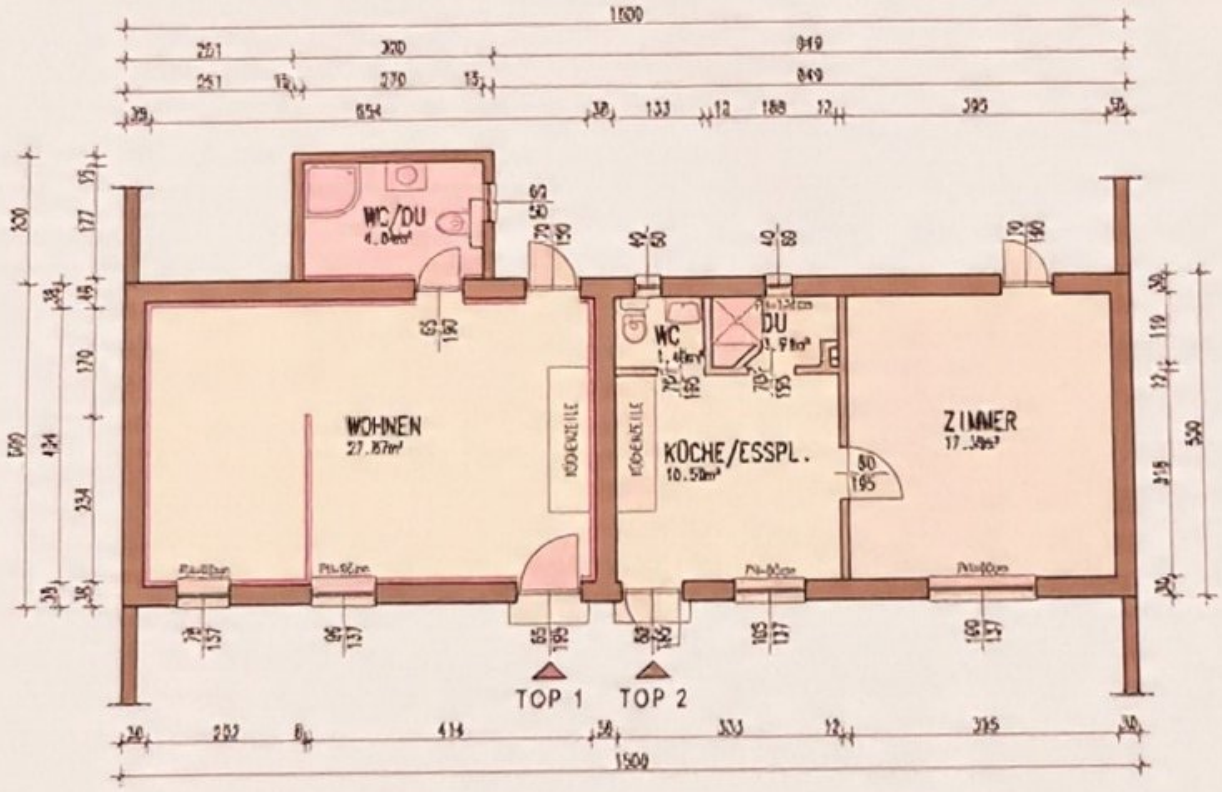


PLANSKIZZE
K ca. 61 m2



BESTANDSAUFNAHME
20.10.2026

NUTZFLÄCHE TOP 1: 32,71m²
NUTZFLÄCHE TOP 2: 31,34m²



NEBENGEBÄUDE

Objektbeschreibung

Dieses in Ziegel Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus wurde **im Jahr 2024 umfassend generalsaniert** (Dach, Fassade und sämtliche Innenräume) und präsentiert sich heute in einem nahezu neuwertigen Zustand. Moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Wohnhaus bietet großzügige Wohnflächen auf zwei Ebenen und überzeugt durch helle Räume, eine offene Wohnatmosphäre sowie einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Garten.

Besonders attraktiv ist das Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich mit zwei komplett ausgestatteten Wohnungen mit 32,71 m² und 31,34 m². Diese eignen sich ideal für die Eigennutzung – etwa für Familienangehörige oder Gäste – und können bei Bedarf auch vermietet werden. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Ertragspotenzial und eine außergewöhnliche Flexibilität in der Nutzung.

Erdgeschoss

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- moderne offene Küche
- Vorraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Schwedenofen

Obergeschoss

- Schlafzimmer
- Balkon
- Kinderzimmer
- WC
- Vorraum

Keller

- Technikraum / Heizung
- Wirtschaftsraum
- Lagerräume

Nebengebäude

Wohnung 1 (32,71 m²)

- Wohnküche mit Essbereich
- Schlafnische
- Bad mit Dusche und WC
- Schwedenofen

Wohnung 2 (31,34 m²)

- Wohnküche mit Essbereich
- Wohn/Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- WC
- Schwedenofen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap