Zwei Einfamilienhäuser auf 2.172 m² Baugrund – vielseitiges Wohnen nahe Bratislava



Objektnummer: 7939/2300163171

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2413 Edelstal
Wohnfläche:	278,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	689.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samuel Luptàk

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410027

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

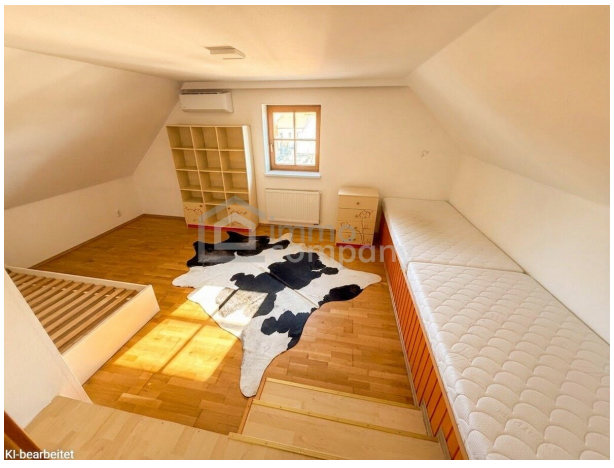

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet





Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich vielseitige Liegenschaft mit **zwei separaten Einfamilienhäusern auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt 2.172 m²**.

Beide Häuser werden ausschließlich gemeinsam verkauft. Besonders interessant ist, dass **das gesamte Grundstück als Bauland ausgewiesen ist** und dadurch – vorbehaltlich der entsprechenden behördlichen Genehmigungen – zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet.

Die Liegenschaft eignet sich hervorragend für **Mehrgenerationenwohnen**, die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten**, zur teilweisen **Vermietung** oder als langfristige Investition.

Haus A – Zweigeschossiges Einfamilienhaus

Das größere Wohnhaus verfügt über eine Gesamtfläche von **216,75 m²**, zusätzlich über einen **überdachten Außenbereich von 30,50 m²** sowie eine **Terrasse mit 11,50 m²**.

1. Etage:

Eingangsbereich, Technikraum, Arbeits-/Wohnzimmer, Flur, Abstellraum, WC mit Dusche, Küche mit Essbereich sowie überdachter Außenbereich.

2. Etage:

Zwei Schlafzimmer, begehbarer Kleiderschrank, WC sowie Galerie/Bibliothek.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen **Fußbodenheizung und Radiatoren über einen Gaskessel sowie eine Klimaanlage**. Der Gaskessel versorgt gleichzeitig das zweite Wohnhaus.

Durch die großzügige Raumaufteilung eignet sich dieses Haus auch hervorragend für die Verbindung von **privatem Wohnen und beruflicher Nutzung**.

Haus B – Eingeschossiges Einfamilienhaus

Das zweite, separat nutzbare Wohnhaus verfügt über eine Gesamtfläche von **61 m²** sowie eine **12 m² große Terrasse**.

Die Raumaufteilung umfasst Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Badezimmer, separates WC und Terrasse.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren und den mit Haus A verbundenen Gaskessel.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, über bereits installierte elektrische Heizpaneele zu heizen.

Weitere Highlights

- Grundstücksfläche: **2.172 m²**
- **2 separate Einfamilienhäuser**
- Gesamtfläche Haus A: **216,75 m²**
- Gesamtfläche Haus B: **61 m²**
- Terrassenflächen gesamt: **23,50 m²**
- **Doppelgarage**
- zusätzliche Parkmöglichkeiten für **4–5 Fahrzeuge**
- Internetanschluss in beiden Häusern
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Haupthaus
- Klimaanlage
- gesamtes Grundstück als **Bauland** ausgewiesen
- Potenzial für weitere Bebauung, beispielsweise ein zusätzliches Wohn- oder Gartenhaus*

- vielseitig für Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Investition geeignet

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <6.000m

Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap