

Saniertes Zweifamilienhaus in schöner Lage!



Außenansicht

Objektnummer: 5156/12425

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Weinitzen
Baujahr:	1969
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	214,98 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	95,73 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BSc Daniel Egyed

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a

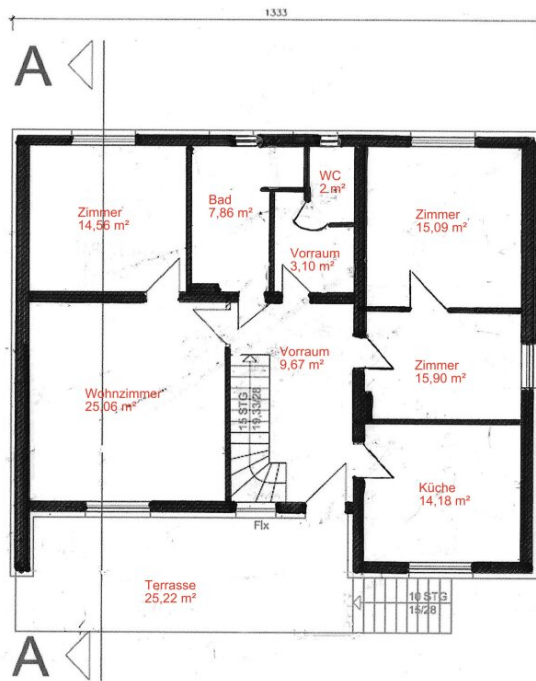


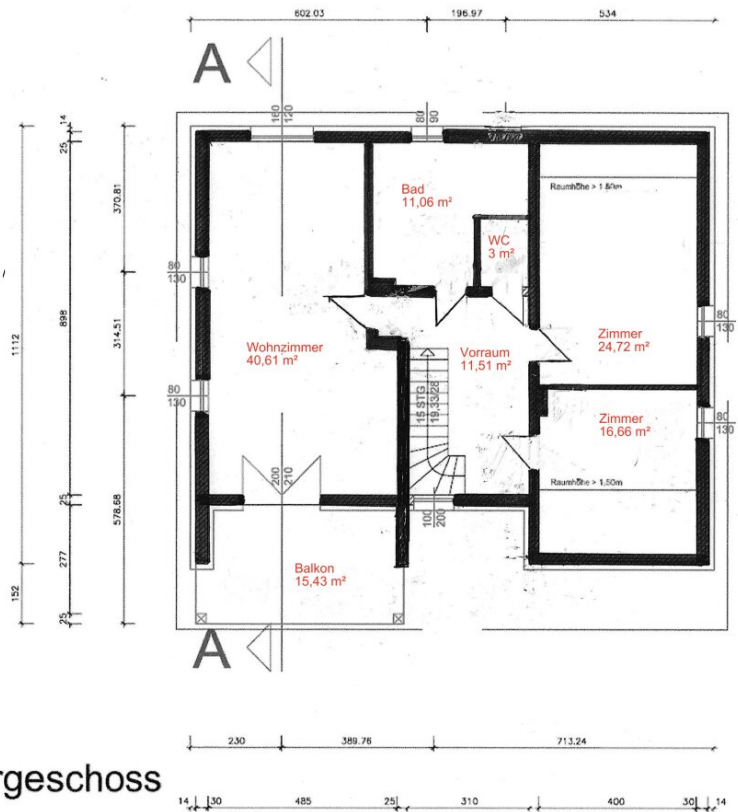




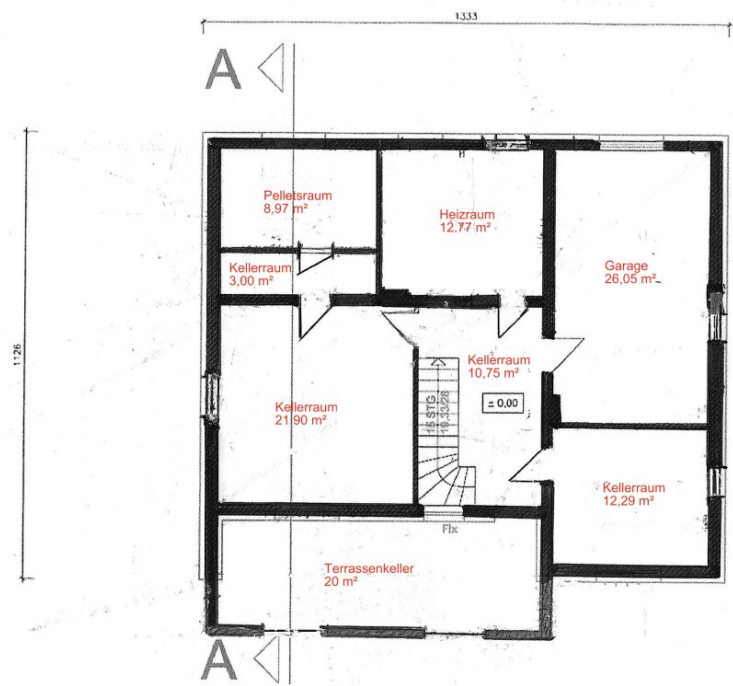
Erdgeschoss

11,26





Obergeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in der begehrten Wohnlage von Weinitzen überzeugt mit rund 215 m² Wohnfläche, insgesamt sieben Zimmern und einer gelungenen Kombination aus großzügigem Raumangebot, modernem Wohnkomfort und naturnahem Umfeld. Die Immobilie bietet viel Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend saniert und laufend modernisiert. Bereits 2013 wurde das Erdgeschoss vollständig renoviert und mit einem 14 cm starken Vollwärmeschutz ausgestattet. Auch das Dachgeschoss wurde 2015 saniert und im Zuge dessen das Dach angehoben, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde.

Ein besonderes Plus der Immobilie ist die Möglichkeit, **zwei getrennte Wohneinheiten** zu gestalten. Damit eignet sich das Haus beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für Familien, die separate Wohnbereiche benötigen.

Für ein angenehmes und effizientes Heizsystem sorgt die 2011 erneuerte Pelletsheizung in Kombination mit einer Solaranlage und einem großzügigen Pufferspeicher mit ca. 1.600 Litern. Eine Fußbodenheizung ist in Teilbereichen des Hauses vorhanden. Die hochwertige Ausstattung mit Parkett-, Fliesen- und Kunststoffböden sowie zwei Badezimmern und zwei separaten WCs sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die voll ausgestattete Einbauküche bietet ausreichend Platz zum Kochen und gemeinsamen Genießen. Ein **Tischherd** ergänzt die Küchenausstattung und schafft eine besonders gemütliche Atmosphäre. Der großzügige Wohnbereich und die gut geschnittenen Zimmer bieten zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Auch der Außenbereich überzeugt: Die sonnige Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, während der Balkon mit herrlichem Fernblick und Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Ein **eigener Brunnen** gehört ebenfalls zur Liegenschaft und bietet eine zusätzliche praktische Nutzungsmöglichkeit.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Zum Angebot gehören außerdem **1/2 Anteile an der Privatstraße**.

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus bietet großzügige Wohnflächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine solide technische Ausstattung. Die Möglichkeit zur Gestaltung von zwei getrennten Wohneinheiten, der sonnige Außenbereich, der eigene Brunnen sowie die attraktive Lage machen diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit für Familien und alle, die langfristig flexibel wohnen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <4.500m

Bank <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <8.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap