# Großzügige Wohnung mit Potenzial – ursprünglich zwei Wohneinheiten in Edlitz



**Objektnummer: 459**

**Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2842 Edlitz |
| **Kaufpreis:** | 135.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

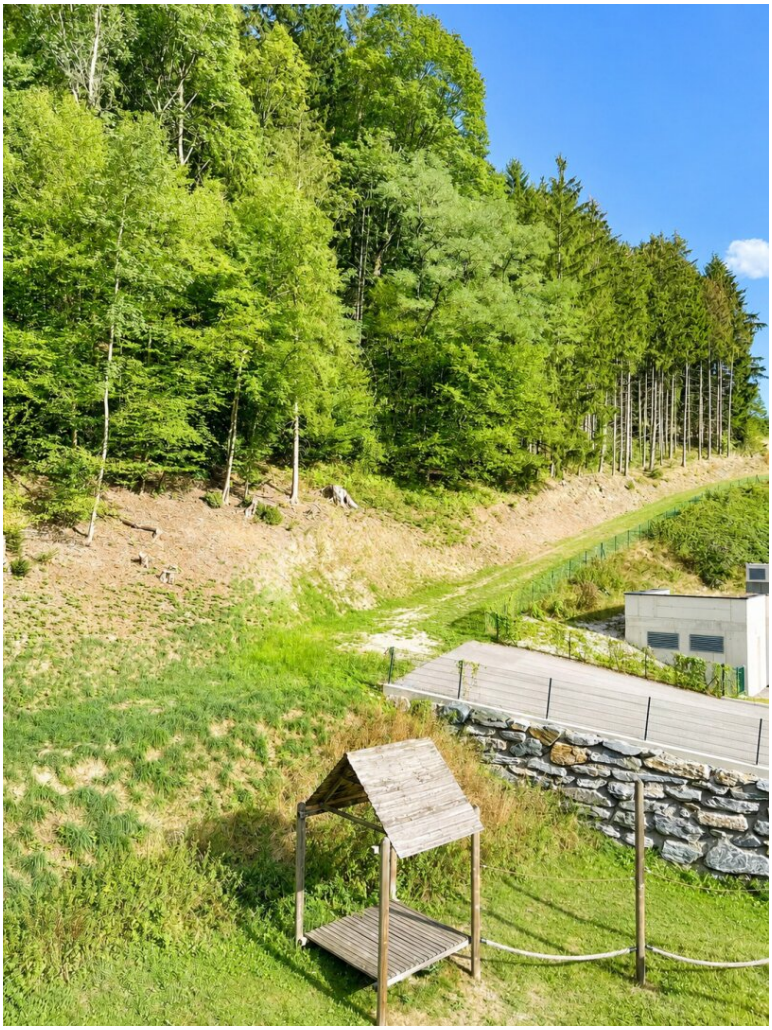
## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hofer**

Immobilienservice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T 06763618072

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





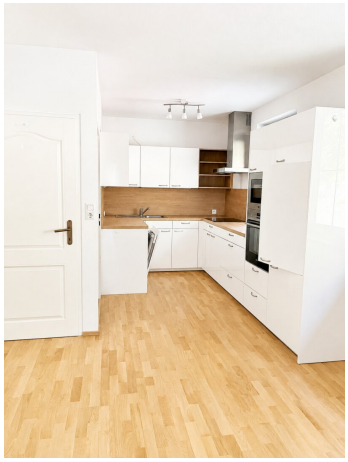


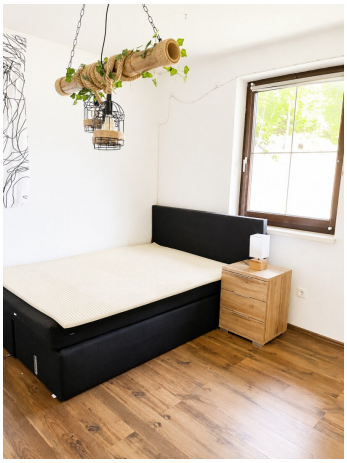






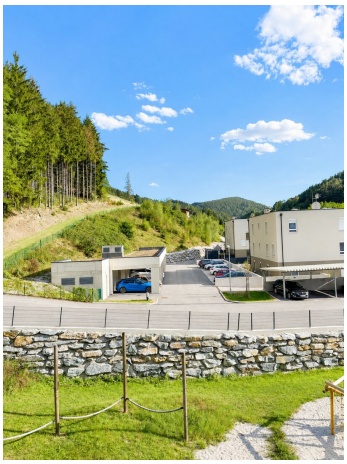







REICH
DENKE AN DIE
GESCHENKE
ES IST
SAGTE DIE
ES IST
SAGTE DER






ES IST
SACHE DIE
ES IST
SACHE DER









# Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Edlitz gelangt eine großzügige Wohnung mit einer Gesamtfläche von rund **117 m²** zum Verkauf. Besonders interessant ist die ursprüngliche Aufteilung des Objekts: Die heutige Einheit bestand ursprünglich aus **zwei getrennten Wohnungen – Top 22 und Top 23** – und wurde im Laufe der Zeit zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengelegt.

Damit eröffnet die Immobilie interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Neben der Nutzung als großzügige Wohnung besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, die beiden ursprünglichen Einheiten wieder voneinander zu trennen. Die baulichen Gegebenheiten der ursprünglichen Aufteilung sind vorhanden.

Die beiden ursprünglichen Einheiten verfügen über folgende Wohnflächen:

**Top 22:** ca. 37,83 m²

**Top 23:** ca. 79,39 m²

**Gesamtfläche:** ca. 117,22 m²

Ein weiterer Vorteil: Zu jeder der beiden Wohnungen gehört ein **eigenes Kellerabteil**. Darüber hinaus steht für jede Einheit eine **KFZ-Abstellmöglichkeit in Form eines Carports** zur Verfügung.

Beheizt wird die Immobilie mittels **Einzelofen und Infrarotheizung**. Das Gebäude stammt aus den **1980er-Jahren**.

Gerade die Kombination aus großzügiger Gesamtfläche und der ursprünglichen Konzeption als zwei eigenständige Wohneinheiten macht diese Immobilie besonders interessant. Ob als großzügiges Zuhause oder mit Blick auf eine mögliche zukünftige Nutzung als zwei separate Einheiten – hier stehen dem neuen Eigentümer verschiedene Möglichkeiten offen.

## Eckdaten auf einen Blick

- **Top 22:** ca. 37,83 m²
- **Top 23:** ca. 79,39 m²

- **Gesamtfläche:** ca. 117,22 m²
- **Ursprünglich:** zwei getrennte Wohneinheiten
- **Keller:** je Einheit ein eigenes Kellerabteil
- **KFZ:** je Einheit eine Carport-Abstellmöglichkeit
- **Heizung:** Einzelofen und Infrarotheizung
- **Baujahr:** ca. 1980er-Jahre
- **Kaufpreis:** € 135.000,– Verhandlungsbasis

**Eine Immobilie mit viel Platz und interessanten Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die nicht nur den aktuellen Bestand, sondern auch das Potenzial einer Immobilie sehen.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Krankenhaus <5.000m
Arzt <1.000m
Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <3.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap