DUAL RESIDENCE FELIXDORF BEI WIENER NEUSTADT – ZWEI EIGENSTÄNDIGE HÄUSER



Objektnummer: 4356/585

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	317,76 m²
Nutzfläche:	557,36 m²
Gesamtfläche:	695,50 m²
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	1.042,00 m²
Keller:	239,60 m²
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.673,94 €
Betriebskosten:	170,00 €
Heizkosten:	500,00 €

Infos zu Preis:

wasser ist bei Gemeinde Abgaben mit 2000€/J dabei

Provisionsangabe:

46.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals




© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals




© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

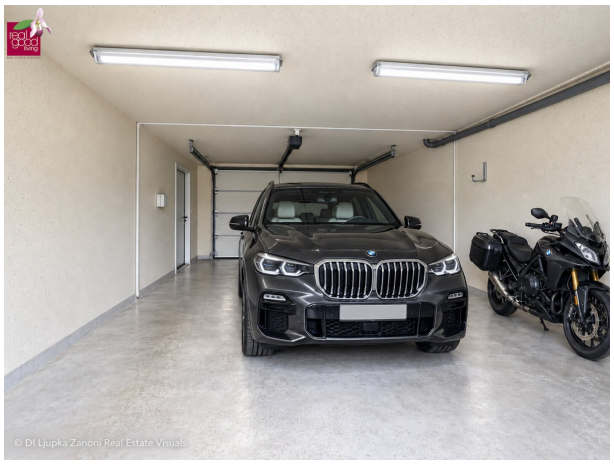

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals






© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals




© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

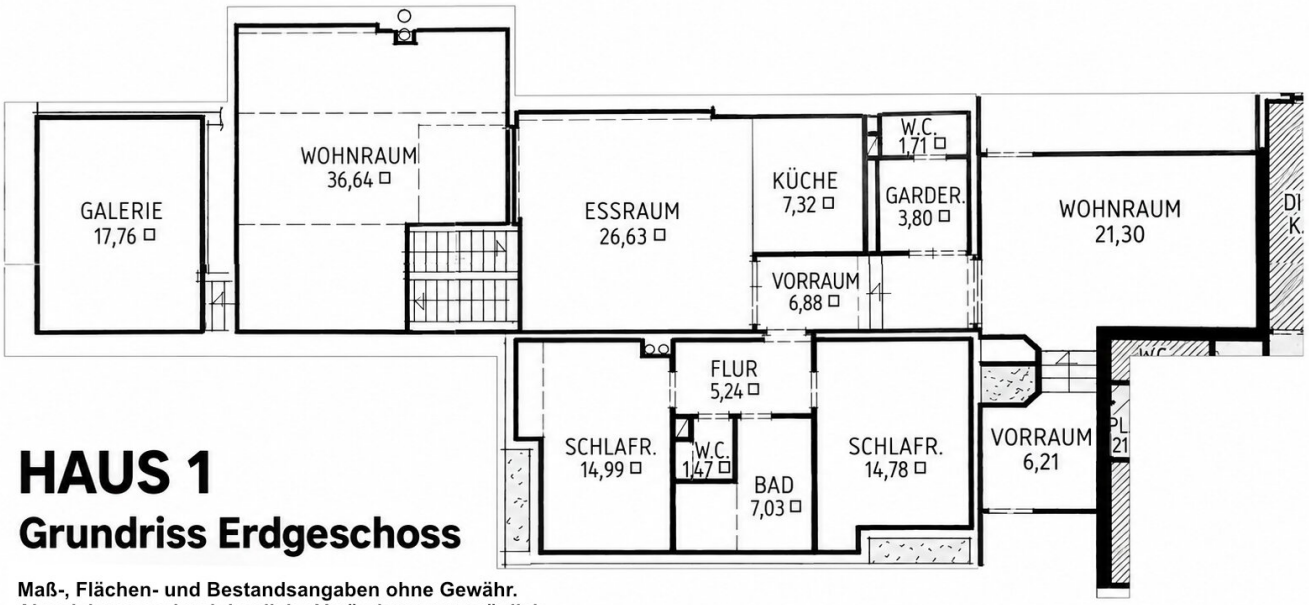

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals




© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Réal Estate Visuals


LIXDORF • NÄHE WIENER NEUSTADT • DUAL LIVING EDITION
GESAMTANSICHT
HAUS 1 + HAUS 2 • ECKLIEGENSCHAFT



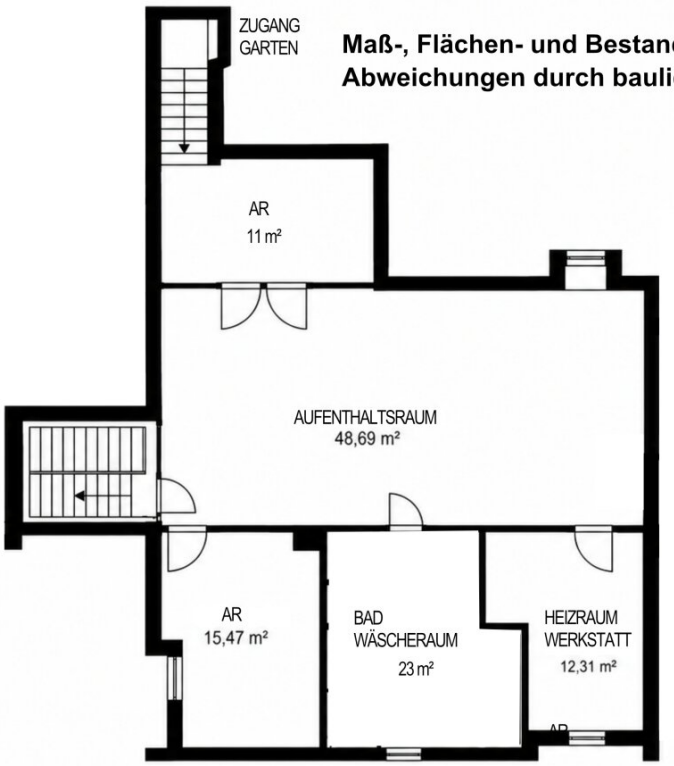
HAUS 1

Grundriss Erdgeschoss

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.

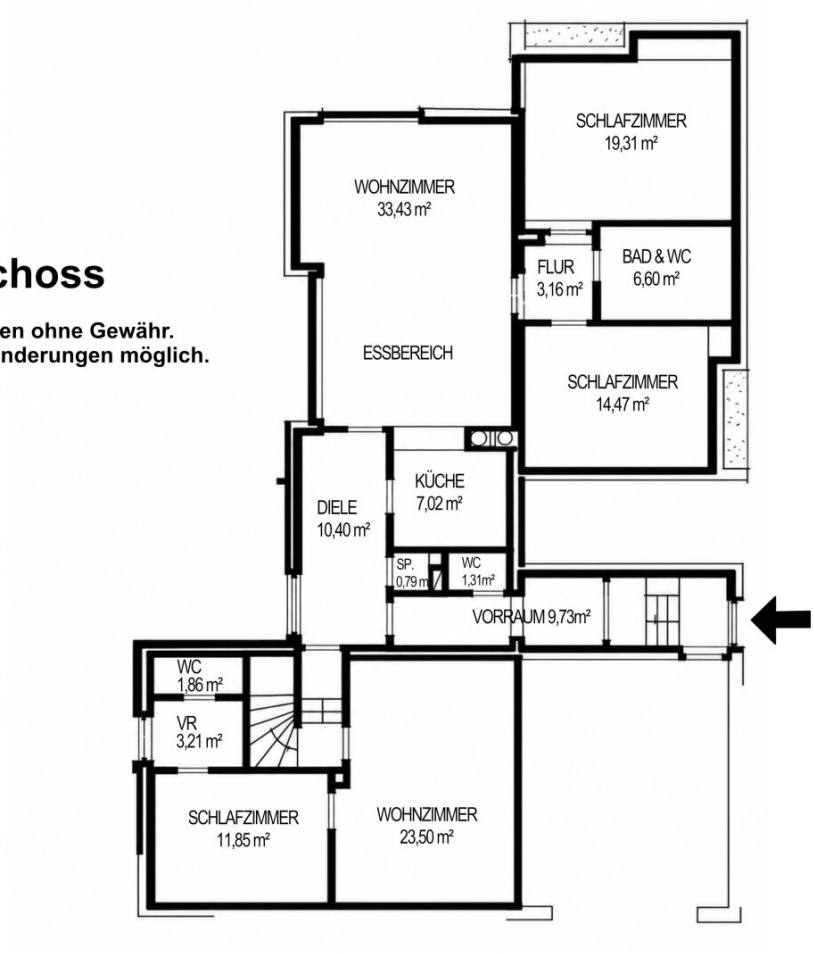
HAUS 1 - SOUTERRAIN

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.



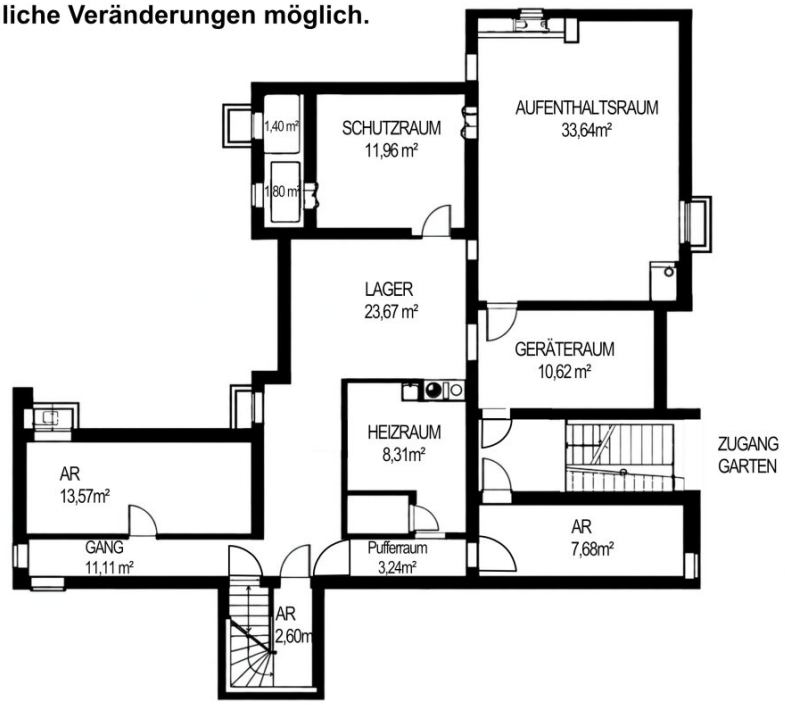
HAUS 2
Grundriss Erdgeschoss

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.



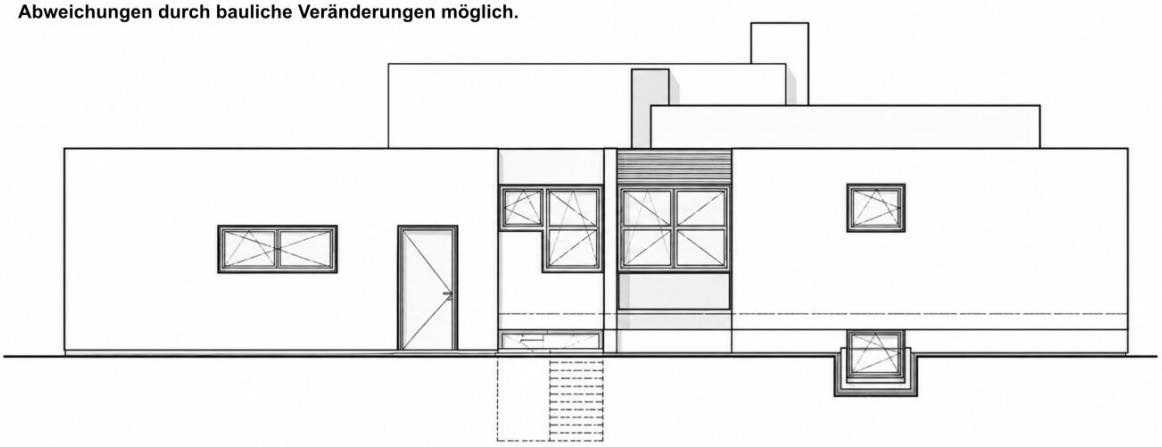
HAUS 2 - SOUTERRAIN

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.

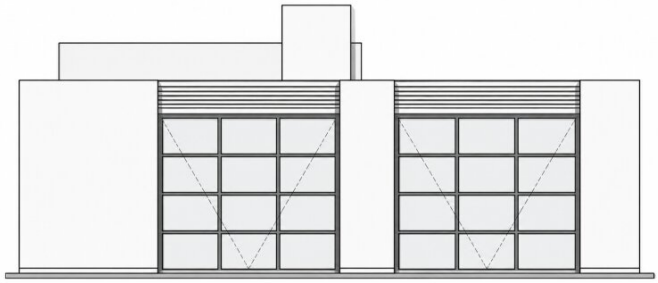


HAUS 2 - Strassenansicht - Eingangsbereich

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.

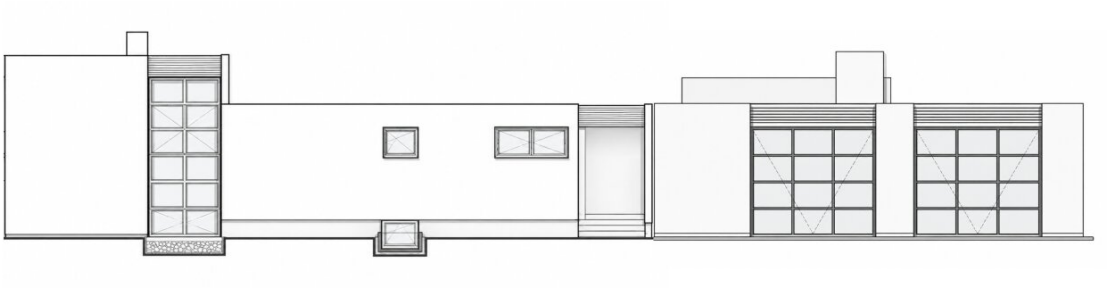


HAUS 2 - Strassenansicht



GESAMTANSICHT STRASSE

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.



Objektbeschreibung

Aus der **RealGoodLiving – Dual Residence Edition** präsentiert **DI Architektur Ljupka Zanoni** eine außergewöhnlich flexible Liegenschaft nahe Wiener Neustadt: **zwei vollwertige Doppelhaushälften mit jeweils eigener Hausnummer, eigenem Eingang, eigener Garage und separat zugeordnetem Garten.**

Die beiden Häuser funktionieren vollkommen eigenständig. Eine vorhandene Verbindungstür kann geöffnet werden, bleibt im Alltag jedoch ebenso selbstverständlich geschlossen.

ZWEI HÄUSER. VIELE STRATEGIEN.

Die Stärke dieser Liegenschaft liegt in ihrer klaren Trennung und den daraus entstehenden Möglichkeiten:

- eine Doppelhaushälfte selbst bewohnen und die zweite vermieten
- zwei vollkommen unabhängige Haushalte
- Wohnen und Arbeiten an einer gemeinsamen Adresse, jedoch in getrennten Häusern
- Wohnmöglichkeit für Mitarbeiter
- zwei Familien mit jeweils eigenem Eingang, eigener Garage und eigenem Garten
- Mehrgenerationenwohnen ohne gemeinsamen Alltag
- langfristig ausgerichtetes Immobilieninvestment

Hier wird nicht nur Fläche erworben, sondern eine Struktur, die sich an veränderte Lebensphasen und wirtschaftliche Überlegungen anpassen kann.

Eine Vermietung oder betriebliche Nutzung ist anhand der jeweiligen rechtlichen und behördlichen Rahmenbedingungen zu prüfen.

DOPPELHAUSHÄLFTE I

ARCHITEKTUR MIT RAUMWIRKUNG

Die umfangreichere Doppelhaushälfte entfaltet ihre stärkste Wirkung im offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich.

Mehrere architektonisch versetzte Ebenen erzeugen Blickbeziehungen und eine besondere räumliche Dynamik. Der offene Kamin setzt einen markanten Mittelpunkt.

Große Glasflächen öffnen die Wohnräume zum Garten und schaffen eine unmittelbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Terrassen und Garten werden dadurch zu einer natürlichen Fortsetzung des Wohnens.

INTEGRIERTER EINLIEGERBEREICH

Direkt beim gemeinsamen Entrée dieser Doppelhaushälfte liegt eine zusätzliche Wohnzone.

Links vom Entrée befinden sich ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, rechts ein großzügiges Badezimmer. Erst anschließend führt der Gang weiter in den eigentlichen Hauptwohnbereich.

Dieser Einliegerbereich besitzt keinen vollständig separaten Eingang und wird daher nicht als eigenständig vermietbare Wohnung dargestellt. Er eignet sich besonders als:

- Gästebereich
- Wohnzone für erwachsene Familienmitglieder
- Bereich für Betreuungspersonal
- Homeoffice mit zusätzlichem Zimmer
- privater Schlaf- und Aufenthaltsbereich innerhalb des Hauses

DOPPELHAUSHÄLFTE II

Auch die zweite Doppelhaushälfte ist **ein vollwertiges, eigenständig funktionierendes Haus und keine Nebenfläche**.

Sie verfügt über eine eigene Hausnummer, einen eigenen Eingang, eine eigene Küche, eine eigene Garage und einen separat eingefriedeten Garten.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich orientiert sich ebenfalls zum Garten. Große Fenster- und Türelemente schaffen einen direkten Übergang auf die Terrasse und in den Außenbereich.

Mehrere Zimmer, ein großzügiges Badezimmer und zusätzliche Nebenräume vervollständigen das Raumprogramm.

GARTEN & AUSSENBEREICH

Die Gärten beider Doppelhaushälften sind durch Einfriedungen voneinander getrennt und den Häusern klar zugeordnet.

Bei der umfangreicheren Doppelhaushälfte liegt ein kleinerer Gartenabschnitt nach **Südosten**. Der Hauptgarten orientiert sich von **Süden bis Südwesten**.

Die zweite Doppelhaushälfte verfügt über Gartenbereiche nach **Südwesten und Westen**.

Zur vorhandenen Freiraumstruktur gehören:

- mehrere gepflasterte und teilweise erhöhte Terrassen
- Rasenflächen mit gewachsenem Baum- und Strauchbestand
- ein separierter Gemüsegarten
- unterschiedliche Sonnenplätze im Tagesverlauf
- direkte Übergänge aus den Wohnbereichen
- klar voneinander getrennte Gartenabschnitte

UMFASSEND MODERNISIERT

Zwischen **2011 und 2015** wurden die Innenräume umfassend renoviert und an die individuellen Wohnbedürfnisse angepasst. Oberflächen wurden erneuert und notwendige Installationen bedarfsgerecht adaptiert.

Hochwertige Materialien wie **Granit, Marmor, qualitätsvolle Fliesen, moderne Holzdecken und prägende Holzelemente** schaffen eine wertige architektonische Grundlage.

Im Jahr **2019** wurden sämtliche Fenster durch **dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster** ersetzt. Gleichzeitig erfolgte die Erneuerung der außenliegenden Jalousien beziehungsweise Rollläden.

2020 wurde der vollständige Aufbau des Flachdachs abgetragen und neu hergestellt. Im selben Jahr wurde die Fassade bedarfsgerecht ausgebessert, gereinigt und vollständig neu gestrichen. Die vorhandene Außendämmung wurde überprüft und nach Eigentümerangabe als ausreichend beurteilt.

MATERIALITÄT & WOHNKULTUR

Hochwertige Bodenmaterialien, Granit- und Marmorelemente, ausgewählte Fliesen, moderne Holzdecken und Holzelemente sowie transparente Glasgeländer prägen die dauerhaften Qualitäten des Hauses.

Die vorhandene Architektur bildet eine hochwertige Basis, ohne den zukünftigen Eigentümern eine bestimmte Einrichtungs- oder Stilrichtung vorzugeben.

SOUTERRAIN MIT SUBSTANZ

Das umfangreiche Untergeschoss verfügt über zahlreiche Räume, mehrere Zugänge und teilweise vergleichsweise große Fenster.

Dadurch entstehen wertvolle Reserven für Lager, Werkstatt, Hobby, Fitness, Büro, Archiv oder andere ergänzende Funktionen. Die konkrete Nutzbarkeit ist anhand des genehmigten Bestands zu beurteilen.

READY TO LIVE

Beide Doppelhaushälften werden derzeit bewohnt und verfügen über eine unmittelbar nutzbare Basis. Gleichzeitig lässt die Architektur genügend Raum für eine spätere gestalterische oder

konzeptionelle Weiterentwicklung.

Die räumlichen Qualitäten sind vorhanden. Welche neue Ordnung daraus entsteht, entscheidet die Vision der nächsten Eigentümer.

Bebauung und Erweiterungspotenzial

Die derzeit bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch ca. 381 m². Eine maximal bebaubare Fläche von voraussichtlich ca. 501 m² lässt mögliches Erweiterungspotenzial erkennen. Die tatsächliche Bebaubarkeit ist mit der zuständigen Baubehörde zu klären und steht unter dem Vorbehalt der geltenden Bebauungsbestimmungen sowie der erforderlichen Bewilligungen.

EXKLUSIVER SIGNATURE SERVICE

Kaufinteressenten erhalten auf Wunsch eine persönliche architektonische Erstberatung durch **Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**.

Im Rahmen eines individuellen Konzeptgesprächs können unter anderem die Nutzung der beiden Häuser, der integrierte Einliegerbereich, Möblierung, Materialität, Modernisierung sowie die zukünftige Gestaltung von Terrassen und Gärten analysiert werden.

Die Beratung dient als konzeptionelle Orientierung und ersetzt keine Einreichplanung oder verbindliche rechtliche beziehungsweise baubehördliche Prüfung.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Die genaue Liegenschaftsadresse und weiterführende Objektunterlagen werden **ausschließlich nach Provisionsvereinbarung und bestätigter Besichtigungsterminvereinbarung** bekannt gegeben.

DI Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin | Dipl.-Ing. Architektur

Telefon: +43 664 103 6005

l.zanoni@realgoodliving.at

HINWEISE

Ein neuer Energieausweis befindet sich in Erstellung. Die aktuellen Kennwerte werden nach Fertigstellung ergänzt.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Grundlage der von der Eigentümerseite bereitgestellten Informationen und Unterlagen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Fotografien zeigen den bewohnten Zustand zum Zeitpunkt der Aufnahme. Mobiliar und sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nur dann Kaufgegenstand, wenn dies ausdrücklich vereinbart wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap