

**ZWEI HÄUSER. EIN ANWESEN. VIELE LEBENSMODELLE.**



**Objektnummer: 4356/585**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Zweifamilienhaus |
| <b>Land:</b>           | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 2603 Felixdorf          |
| <b>Baujahr:</b>        | 1988                    |
| <b>Zustand:</b>        | Teil_vollrenoviert      |
| <b>Alter:</b>          | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 315,80 m²               |
| <b>Zimmer:</b>         | 9                       |
| <b>Bäder:</b>          | 4                       |
| <b>WC:</b>             | 4                       |
| <b>Stellplätze:</b>    | 1                       |
| <b>Keller:</b>         | 219,35 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 1.299.000,00 €          |
| <b>Kaufpreis / m²:</b> | 4.113,36 €              |
| <b>Betriebskosten:</b> | 170,00 €                |
| <b>Heizkosten:</b>     | 500,00 €                |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                         |

wasser ist bei Gemeinde Abgaben mit 2000€/J dabei

### Provisionsangabe:

46.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni







## Objektbeschreibung

### Felixdorf | Ruhelage nur ca. 5 km von Wiener Neustadt Nord

Aus der **RealGoodLiving Dual Residences – Ready to Live Edition** präsentiert **DI Architektur Ljupka Zanoni** eine außergewöhnlich vielseitige Liegenschaft: zwei eigenständige Doppelhaushälften auf zwei Grundstücken, gemeinsam zu erwerben und dennoch klar voneinander getrennt.

Keine klassische Haushälfte. Kein Wohnkonzept, das Nähe voraussetzt. Sondern zwei vollwertige Häuser, die unabhängig voneinander genutzt werden können.

### ZWEI HÄUSER. ZWEI GRUNDSTÜCKE. VIELE MÖGLICHKEITEN.

Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine eigene Hausnummer, einen eigenen Eingang, eine eigene Garage sowie einen eigenen, eingefriedeten Gartenbereich. Auch die Außenflächen sind voneinander getrennt.

Eine vorhandene Verbindungstür zwischen den Häusern kann geschlossen bleiben. Damit funktioniert jede Haushälfte als eigenständiges Zuhause – auch für zwei voneinander unabhängige Haushalte.

Die Konstellation eröffnet mehrere Perspektiven:

- in einem Haus wohnen und das zweite vollständig vermieten
- zwei Häuser als langfristige Kapitalanlage nutzen
- Wohnen und berufliche Tätigkeit räumlich trennen
- ein Haus für Mitarbeiter oder Gäste vorsehen
- beide Häuser von zwei unabhängigen Haushalten bewohnen lassen
- Wohnen mehrerer Generationen mit deutlich gewahrter Eigenständigkeit

## ZUSÄTZLICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die beiden Grundstücke umfassen zusammen **1.423 m<sup>2</sup>**. Aufgrund einer älteren Bebauungsgrundlage könnte sich über den vorhandenen Bestand hinaus zusätzlicher baulicher Entwicklungsspielraum ergeben. Art und Umfang einer möglichen Erweiterung sind von Kaufinteressenten anhand der aktuell geltenden Bebauungsbestimmungen und in Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde zu prüfen.

### HAUS 1 – OST-TRAKT

- **Grundstücksfläche laut Grundbuch:** 700 m<sup>2</sup>

- **Davon Baufläche:** 151 m<sup>2</sup>

- **Davon Gartenfläche:** 549 m<sup>2</sup>

- **Erdgeschoss:** ca. 142,05 m<sup>2</sup>

- **Kellergeschoss:** ca. 93,24 m<sup>2</sup>

- **Terrassenbereiche:** ca. 53,64 m<sup>2</sup>

- **Schlafräume:** 3

- **Wohnbereiche:** 2(1 davon Splitlevel)

- **Bäder mit WC:** 2

- **Toiletten:** 2

- **Garage:** 1

Das Haus 1 wird durch ein markantes **Split-Level-Konzept**, einen offenen Wohn- und Essbereich sowie eine Galerie geprägt. Große Glasflächen verbinden die Wohnräume unmittelbar mit Terrasse und Garten.

Die **privaten Räume sind über einen eigenen Gang klar vom offenen Wohnbereich getrennt**. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein großes komplettes Badezimmer sowie ein weiterer Raum in vollwertiger Schlafzimmersgröße, der derzeit als Garderobe genutzt wird und sich ebenso gut als Kinder-oder zusätzliches Schlafzimmer eignet.

Beim gemeinsamen Entrée dieser Doppelhaushälfte befindet **sich ein zusätzlich gegliederter Wohnbereich mit Schlafrum, Wohnraum und großem Badezimmer**. Dieser Bereich ist in das Haus integriert und verfügt über keinen eigenen Außeneingang.

**Flächenmäßig sowie heiztechnisch ist dieser Wohnbereich dem Haus 2 zugeordnet**. Der Zugang ist derzeit jedoch auch über Haus 1 möglich. Durch die vorhandene bauliche Situation kann dieser Bereich bei Bedarf jederzeit entsprechend abgetrennt und eindeutig Haus 2 zugeordnet werden.

## **HAUS 2 – WEST-TRAKT**

- **Grundstücksfläche laut Grundbuch:** 723 m<sup>2</sup>
- **Davon Baufläche:** 230 m<sup>2</sup>
- **Davon Gartenfläche:** 493 m<sup>2</sup>
- **Erdgeschoss:** ca. 173,75 m<sup>2</sup>
- **Kellergeschoss:** ca. 126,11 m<sup>2</sup>
- **Terrassenbereiche:** ca. 29,70 m<sup>2</sup>

- **Schlafräume:** 2
- **Wohnbereiche:** 2
- **Bäder mit WC:** 2
- **Toiletten:** 2
- **Garage:** 1

Haus 2 zeigt sich mit großzügig geöffnetem Wohnbereich, moderner Küche und direkter Verbindung zu Terrasse und Garten. Die Raumorganisation ermöglicht sowohl klassisches Wohnen als auch eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

**Zu diese Haus gehört ein zusätzlicher, räumlich gegliederter Wohnbereich mit Schlafraum, Wohnraum und großzügigem Badezimmer. Dieser Bereich ist sowohl flächenmäßig als auch heiztechnisch Haus 2 zugeordnet.**

Der Zugang erfolgt derzeit **über das gemeinsame Entrée im Bereich von Haus 1**. Eine klare Abtrennung und ausschließliche Zuordnung des Zugangs zu Haus 2 ist bei Bedarf jederzeit möglich.

## ARCHITEKTUR & WOHNGEFÜHL

Die zweite Doppelhaushälfte bietet einen **großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich** mit außergewöhnlicher Raumhöhe und großflächigen Glasfronten zum Garten. Parkettböden, Fliesen und Fußbodenheizung sorgen für hohen Wohnkomfort. Die **separat erschlossenen Schlafräume** bilden einen ruhigen, privaten Rückzugsbereich und sind klar vom offenen Tagesbereich getrennt.

## GARTEN & AUSSENBEREICHE

Beide Häuser verfügen über eigene, voneinander abgegrenzte Gartenwelten mit Rasenflächen, gewachsenem Grün, Gemüsegarten und mehreren gepflasterten, teilweise

erhöht angelegten Terrassen.

Der Garten des Ost-Trakts gliedert sich in einen südöstlich orientierten Bereich sowie den Hauptgarten nach Süden bis Südwesten. Die Außenflächen des West-Trakts orientieren sich nach Südwesten und Westen.

## **UMFASSEND MODERNISIERT**

Von 2011 bis 2015 wurden die Innenbereiche umfassend renoviert und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei wurden Oberflächen erneuert, notwendige Installationen adaptiert und hochwertige Materialien verarbeitet.

2019 erfolgte der vollständige Fenstertausch mit dreifach verglasten Holz-Aluminium-Fenstern. Auch der außenliegende Sonnenschutz und die Rollläden wurden erneuert.

2020 wurde der gesamte Aufbau der Flachdächer abgetragen und neu hergestellt. Im selben Jahr wurde die Fassade instand gesetzt, gereinigt und vollständig neu gestrichen. Die vorhandene Wärmedämmung wurde überprüft und als ausreichend beurteilt.

## **FÜR WEN IST DIESE LIEGENSCHAFT GEDACHT?**

Für Käufer, die nicht nur Wohnfläche suchen, sondern zwei eigenständige Immobilien in einem gemeinsamen Erwerb erkennen. Für Eigennutzer mit Vermietungsabsicht, Investoren, Unternehmer, zwei unabhängige Haushalte oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten räumlich klar organisieren möchten.

## **EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE**

Als Käufer profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch **DI Ljupka Zanoni**.

Im Rahmen eines individuellen Konzeptgesprächs analysieren wir Raumwirkung, Möblierungsmöglichkeiten, Materialität, Modernisierungspotenziale und mögliche architektonische Weiterentwicklungen.

## **BESICHTIGUNG & PERSÖNLICHE PRÄSENTATION**

Diese Immobilie erschließt sich nicht allein über Zahlen und Bilder. Ihre räumliche Qualität und die ungewöhnliche Nutzungsvielfalt sollten vor Ort erlebt werden.

Die genaue Objektadresse und weiterführende Unterlagen werden nach Annahme der Provisionsvereinbarung und Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins bekannt gegeben.

**DI Ljupka Zanoni**

Immobilienberaterin | Dipl.-Ing. Architektur

**RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

Eßlinggasse 7/5, 1010 Wien

**+43 664 103 6005**

[l.zanoni@realgoodliving.at](mailto:l.zanoni@realgoodliving.at)

[www.realgoodliving.at](http://www.realgoodliving.at)

## **HINWEISE**

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung und wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben vorgelegt.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer, aus dem Grundbuch sowie von sonstigen Dritten bereitgestellten Informationen. Die angegebenen Flächen sind, sofern nicht ausdrücklich anders bezeichnet, Circa-Angaben. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die Fotografien zeigen den Zustand zum Zeitpunkt der Aufnahme. Bewegliches Mobiliar und persönliche Einrichtungsgegenstände sind nur Bestandteil des Verkaufs, sofern dies ausdrücklich schriftlich vereinbart wird. Einzelne Fotografien wurden mittels Virtual Staging bzw. KI-Bildbearbeitung optimiert

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 <7.500m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <8.000m  
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