ZENTRAL. VIELSEITIG. MIT POTENZIAL - Mehrfamilienhaus mit Gestaltungsfreiheit



Objektnummer: 7939/2300163231

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1904
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	323,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

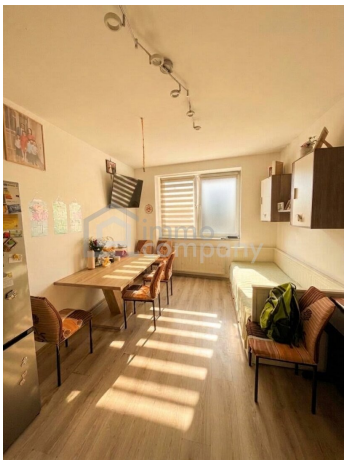
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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



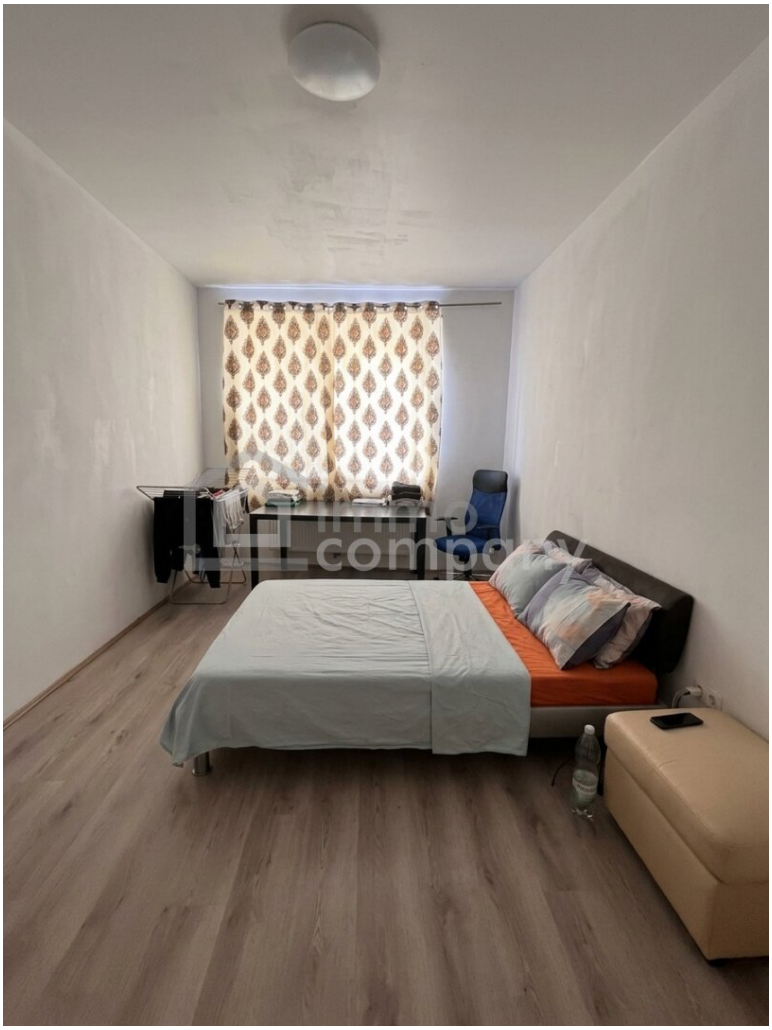















Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus in zentraler Lage – Selber Wohnen, Vermieten & Gestalten

Zentrumsnah, vielseitig nutzbar und mit bereits umgesetzten und noch offenen Sanierungsmaßnahmen: Dieses Mehrfamilienhaus bietet auf einem **452 m² großen Grundstück** zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer, Familien oder Anleger. Mit einer Wohnnutzfläche von rund **200 m²**, mehreren Wohneinheiten bzw. flexibel nutzbaren Bereichen und der Nähe zum Zentrum und Bahnhof verbindet die Immobilie Alltagstauglichkeit mit interessantem Entwicklungspotenzial.

Das Haus ist über ein Tor erreichbar und verfügt über eine eigene Einfahrt mit **Stellplatz für ein Auto**. Der Garten bietet zusätzlichen Freiraum und wird durch eine praktische **Gartenhütte** ergänzt.

Wohnen & Vermieten unter einem Dach

Im **Erdgeschoss** befindet sich eine kleine, derzeit vermietete Wohnung mit **einem Zimmer, Küche und Bad/WC**. Die Wohnung erzielt aktuell eine **Nettomiete von € 500,– monatlich** und bietet damit bereits eine laufende Einnahme.

Zusätzlich stehen im Erdgeschoss weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, die sich beispielsweise zu einer **zweiten bzw. dritten Wohneinheit** ausbauen lassen. Alternativ können diese Räume gemeinsam mit den Wohnräumen im Obergeschoss genutzt werden. Ein eigener Eingangsbereich, ein Badezimmer mit Dusche, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein separates WC sind bereits vorhanden. Nach einem Wasserschaden sind diese Bereiche noch fertig zu renovieren und bieten dadurch die Möglichkeit, die Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen vorzunehmen.

Die Beheizung dieser Räumlichkeiten erfolgt derzeit über **Holz, Elektroheizung und Infrarot**. Die übrigen Wohnbereiche des Hauses werden mit **Gas beheizt**.

Großzügiges Wohnen im Obergeschoss

Das Obergeschoss bildet den Hauptwohnbereich und bietet eine angenehme Raumaufteilung. Hier erwarten Sie ein Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Therme, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Essplatz sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist die **Veranda mit Zugang zur kleinen Terrasse**, die zusätzlichen Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Für einen Umbau Veranda zu einem

Wintergarten wurde bereits bei der Gemeinde angefragt und kann umgesetzt werden.

Über eine Treppe gelangt man außerdem in den **begehbaren Dachboden**, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Bereits einiges investiert

Das Haus wurde in mehreren Bereichen bereits renoviert und verbessert, einige Bereiche gehören noch renoviert:

- **Dreifach verglaste Fenster**, erneuert 2016
- Wohnbereiche der vermieteten Erdgeschosswohnung und des Obergeschosses wurden über die Decke mit **16 cm gedämmt**
- Teilweise Erneuerung von **Gasleitungen, Wasserleitungen und Elektrik**
- **Ziegeldach**, vor rund 15 Jahren erneuert
- Vorderseite des Hauses mit **11 cm Vollwärmeschutz** gedämmt, verputzt und gestrichen
- Mehrere unterschiedliche Heizsysteme je nach Gebäudebereich

Garten & Außenbereich

Der Garten bietet trotz der zentrumsnahen Lage einen angenehmen privaten Außenbereich. Eine **Gartenhütte** steht für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Die Einfahrt ist durch ein Tor geschützt und bietet Platz für ein Fahrzeug.

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten

Ob als **Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Vermieten oder als Anlageobjekt mit zusätzlichem Ausbaupotenzial** – diese Immobilie bietet Ihnen verschiedene Möglichkeiten, die vorhandenen Flächen an Ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Besonders interessant ist die Kombination aus **zentraler Lage, bereits vorhandenen Wohneinheiten, laufenden Mieteinnahmen und zusätzlichen Räumlichkeiten mit Entwicklungspotenzial**.

Lage – zentral und alltagstauglich

Das Zentrum sowie der Bahnhof sind **fußläufig erreichbar**. Damit profitieren Sie von kurzen Wegen und einer guten Anbindung, ohne auf einen privaten Rückzugsbereich verzichten zu müssen.

Gut zu wissen

Das Gebäude ist **nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen**. Die Abwasserentsorgung erfolgt über vorhandene **Senkgruben**, welche derzeit etwa **zweimal jährlich entleert werden**. Die jährlichen Kosten dafür liegen bei rund **€ 320,–**.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur vier Wände suchen, sondern die Möglichkeiten sehen, die in einem Haus stecken. Durch die flexible Raumaufteilung und die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bietet dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Basis für die unterschiedlichsten Wohn- und Nutzungskonzepte.

Sie möchten mehr über diese vielseitige Immobilie erfahren? Gerne informiere ich Sie persönlich über die Möglichkeiten und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Universität <2.500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap