Ein Haus mit Visionen_~910m² Nutzfläche_*PROVISIONSFREI*_Mehr als eine Immobilie – ein Standort für Wohnen, Arbeiten und nachhaltige Entwicklung



Objektnummer: 2699/1895

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	595,40 m²
Nutzfläche:	907,90 m²
Lagerfläche:	106,00 m²
Zimmer:	19,50
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	302,00 m²
Keller:	158,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	749.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.257,98 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner




RE/MAX


Tierarztpraxis
Eingang
Rezeption
RE/MAX
KI Visualisiert
Tierarzt


RE/MAX
KI Visualisiert
Pedi.- Maniküre


KI Visualisiert
Fahradreparatur
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

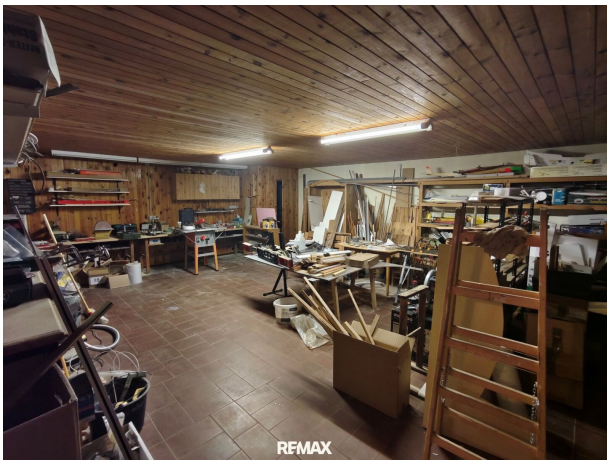

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

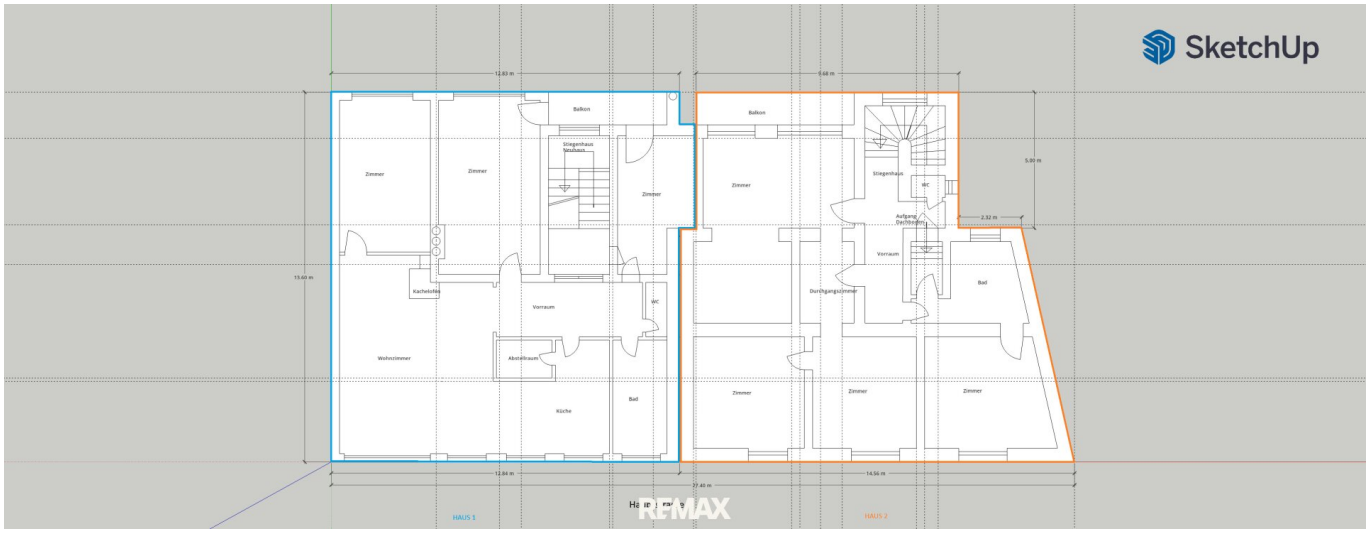

RE/MAX

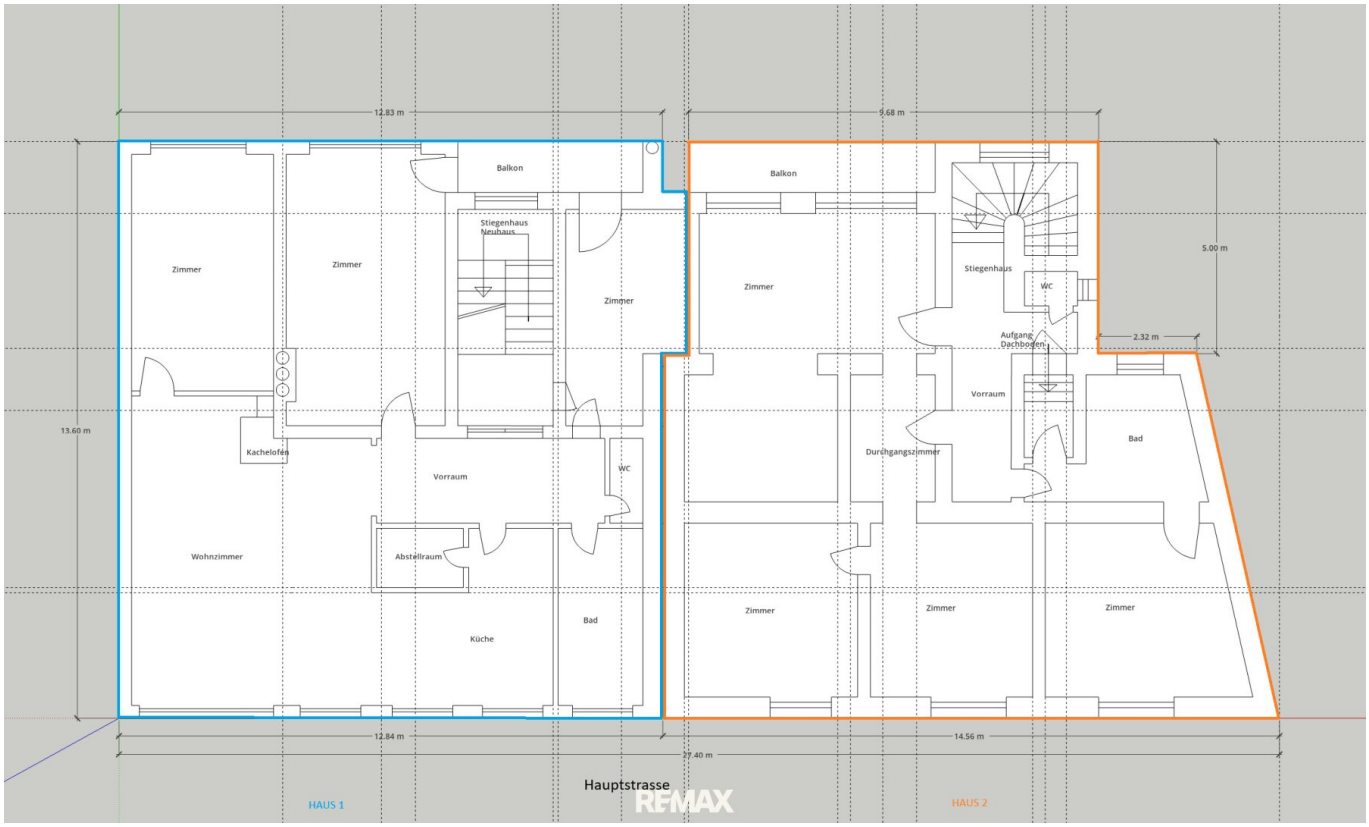

RE/MAX

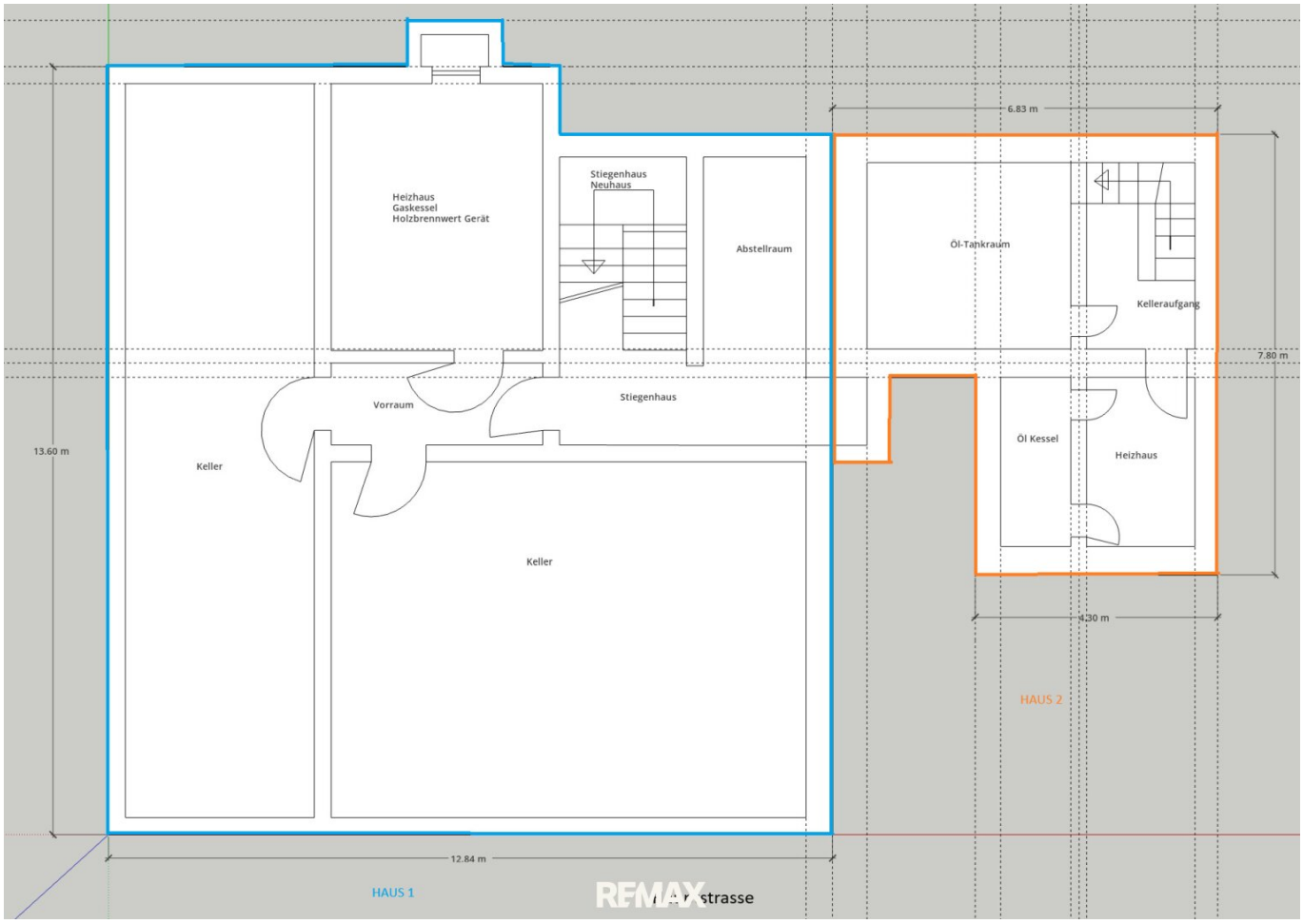

RE/MAX

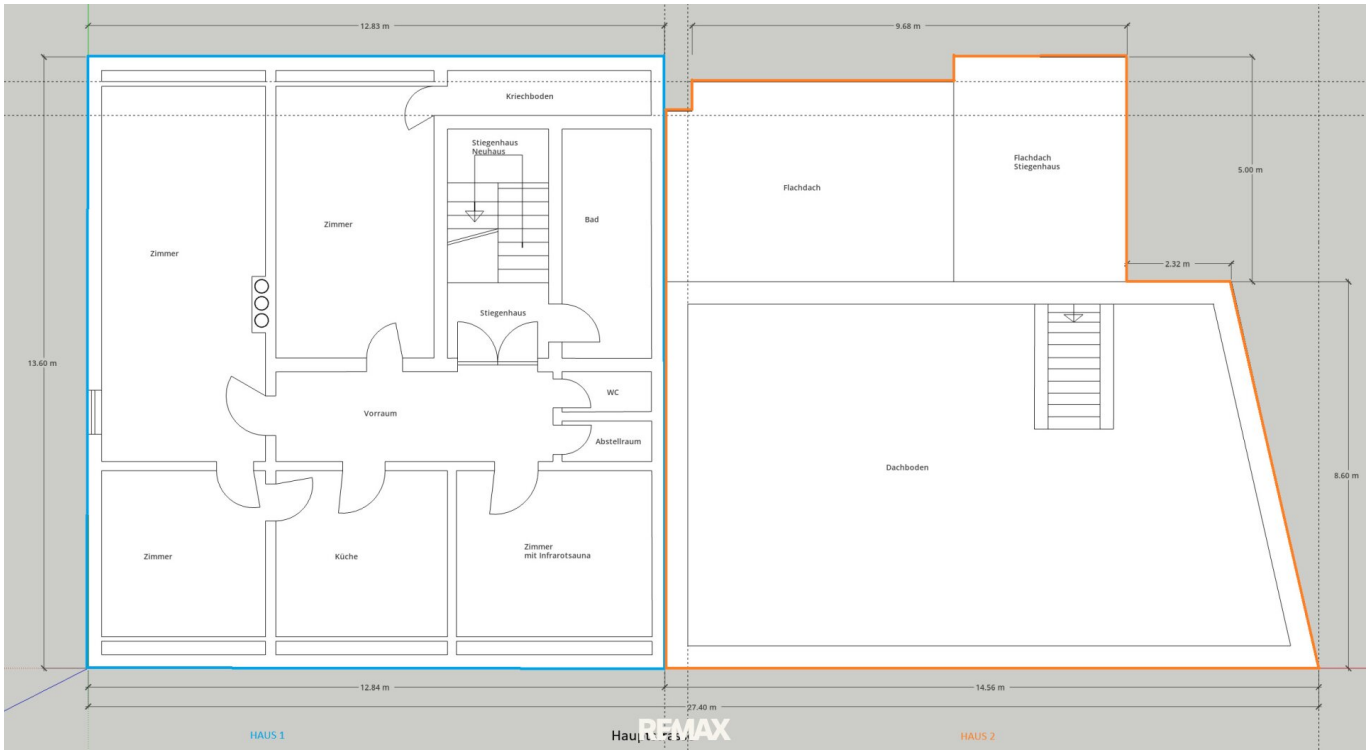

RE/MAX


RE/MAX


SketchUp
12.83 m
5.68 m
Balkon
Balkon
Stiegenhaus
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Stiegenhaus
WC
5.00 m
2.32 m
Aufgang
Dachboden
Vorraum
15.60 m
Kachelofen
Vorraum
WC
Bad
Durchgangszimmer
Wohnzimmer
Abstellraum
Küche
Bad
Zimmer
Zimmer
Zimmer
12.84 m
14.56 m
27.40 m
HAUS 1
HAUS 2


12.83 m
5.68 m
Balkon
Balkon
Zimmer
Zimmer
Stiegenhaus Neuhaus
Zimmer
Zimmer
Stiegenhaus
WC
5.00 m
Aufgang Dachboden
2.32 m
Vorraum
13.60 m
Kachelofen
Vorraum
WC
Durchgangszimmer
Bad
Wohnzimmer
Abstellraum
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Küche
Bad
12.84 m
14.56 m
27.40 m
Hauptstrasse
HAUS 1
HAUS 2


6.83 m
Heizhaus
Gaskessel
Holzbrennwert Gerät
Stiegenhaus
Neuhaus
Abstellraum
Öl-Tankraum
Kelleraufgang
7.80 m
Vorraum
Stiegenhaus
13.60 m
Keller
Öl Kessel
Heizhaus
Keller
4.30 m
HAUS 2
12.84 m
HAUS 1
REMAX


12.83 m
9.68 m
Kriechboden
Stiegenhaus
Neubau
Zimmer
Zimmer
Bad
Flachdach
Flachdach
Stiegenhaus
5.00 m
2.32 m
Stiegenhaus
13.60 m
WC
Vorraum
Abstellraum
Dachboden
8.60 m
Zimmer
Küche
Zimmer
mit Infrarotsauna
12.84 m
14.56 m
27.40 m
HAUS 1
HAUS 2

Objektbeschreibung

Vielseitige Wohn- und/oder Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial im Zentrum von Felixdorf

Kaufpreis VB: € 749.000

Optional kann das unmittelbar angrenzende Baugrundstück mit eigener Zufahrt für rund € 220.000 zusätzlich erworben werden.

Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial

Nur selten gelangt eine Liegenschaft auf den Markt, die Wohnen, Arbeiten und Entwicklungsmöglichkeiten in einer derart flexiblen Form miteinander verbindet.

Auf dem rund **807 m² großen Hauptgrundstück** befinden sich zwei miteinander verbundene Wohnhäuser mit insgesamt rund **595 m² Wohnfläche (davon116 m² ehemalige Geschäftsfläche)** und über **907 m² Nutzfläche**. Über Jahrzehnte wurde die Liegenschaft laufend erweitert, modernisiert und den Bedürfnissen einer großen Familie, als auch gewerblichen Tätigkeiten angepasst. Heute bietet sie ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohn- und Nutzungskonzepte.

Ob großzügiges Mehrgenerationenhaus, repräsentativer Unternehmensstandort, Arbeiten und Wohnen oder die Kombination aus mehreren Wohneinheiten und modernen Praxis- bzw. Dienstleistungsflächen – diese Immobilie eröffnet außergewöhnliche Möglichkeiten.

HIGHLIGHTS / FLÄCHEN

- Kaufpreis € 749.000
- ca. 807 m² Grundstück
- optional zusätzlich 539 m² Baugrund mit eigener Zufahrt dahinter
- ca. 595 m² Wohnfläche
- ca. 907 m² Gesamtnutzfläche
- ca. 158 m² Kellerräumlichkeiten
- ca. 158 m² Rohdachboden
- zwei miteinander verbundene Wohnhäuser

- mehrere bereits separat erschlossene Wohneinheiten
- flexibel kombinierbare Erdgeschossflächen
- großzügiger Südostgarten
- Durchfahrtsgarage für 2 KFZ und zahlreiche Stellmöglichkeiten im Innenhof
- zwei Zufahrten möglich (Hauptstraße und Steinfeldgasse)
- Bauland Kerngebiet mit weiterem Entwicklungspotenzial

NUTZUNG

Die bestehende Gebäudestruktur bietet bereits heute ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungskonzepte.

Im neueren Gebäude befinden sich zwei separat erschlossene Wohnungen im Obergeschoss und in der Mansarde sowie eine weitere Wohneinheit im Erdgeschoss. Das ältere Wohnhaus verfügt über eine eigenständige Wohnstruktur im Erdgeschoß und kann mit geringem baulichem Aufwand wieder vollständig separat genutzt werden. Im Obergeschposs befindet sich eine Wohnheit mit 4 Zimmern. Die Erschließung der Wohneinheiten ist bereits weitgehend vorhanden. Die neuere Wohnung, die durch eine umfangreiche Sanierung noch erweitert wurde ist mit großen Räumen und hochwertiger Ausstattung im Landhausstil ausgestattet.,

ERDGESCHOSSFLÄCHEN

Das Erdgeschoss beider Gebäude bietet zusammen rund **200 bis 220 m² flexibel nutzbare Praxis-, Büro- oder Dienstleistungsflächen**.

Die ehemalige Geschäftsfläche verfügt über großzügige Räume, bestehende Nebenflächen sowie zwei Umkleideräume im älteren Gebäude. Zusätzlich können die ursprünglichen straßenseitigen Eingänge mit überschaubarem Aufwand wieder aktiviert werden und ermöglichen dadurch einen repräsentativen Kundenzugang direkt von der Hauptstraße.

Die bestehende Einliegerwohnung kann bei Bedarf in das Erdgeschoss integriert werden und schafft dadurch eine großzügige zusammenhängende Gewerbeeinheit.

Je nach Nutzung lassen sich die Flächen sowohl gemeinsam als auch getrennt verwenden.

Ideal geeignet für

Praxisgemeinschaft

Ärztezentrum, Gemeinschaftspraxis, Fachärzte, Tierarzt, Physiotherapie, Ergotherapie, Psychotherapie, Massage, Gesundheits- oder Therapiezentrum.

Wellness & Beauty

Kosmetikstudio, Friseur, Nagelstudio, Solarium, Fußpflege, Spa-, Yoga- oder Pilatesstudio.

Dienstleistung & Beratung

Steuerberatung, Rechtsanwaltskanzlei, Versicherungsagentur, Architekturbüro, Ingenieur- oder Planungsbüro, IT-Unternehmen, Immobilienbüro oder Schulungszentrum.

Handwerk & Schauraum

Installationsbetrieb, Elektrotechnik, Raumausstattung, Küchen- oder Bäderstudio sowie Unternehmen mit Büro-, Beratungs- und Ausstellungsflächen.

ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Das Hauptgrundstück befindet sich im **Bauland Kerngebiet** und bietet attraktive Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen (6 WE).

Mehrere Wohneinheiten sind bereits vorhanden bzw. mit überschaubarem Aufwand realisierbar. Hier ist Raum für viele Möglichkeiten und kann jederzeit umgesetzt werden.

Optional kann das direkt angrenzende Grundstück mit **539 m²** und eigener Zufahrt erworben werden. Dieses eröffnet zusätzliches Potenzial für eine eigenständige Bebauung mit bis zu zwei Wohneinheiten was einer **Gesamtbebauung für die gesamte Liegenschaft von 8 WE** entspricht (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen) wobei sich bereits ein Carport für zwei KFZ auf dem Grundstück befindet, sowie ein automatisches Toranlage.

AUSSTATTUNG / NEUERUNGEN

- Generalsanierung des neueren Hauses (2015)
- Fassaden- und Dachdämmung
- Dachstuhl saniert und neu eingedeckt
- Vollunterkellerung im neueren Gebäude
- kombinierte Heizungsanlage

- Gas-Brennwertgerät
- Holzvergaserkessel mit Pufferspeicher
- Ölheizung im älteren Trakt
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- teilweise manuelle zu bedienende Aussenrollos
- Mehrere Markisen im Innenhof
- teilweise Fußbodenheizung
- großzügige Keller- und Lagerflächen (Holz, Maschinen)
- Durchfahrtsgarage für 2 KFZ
- Nebengebäude und Carport am hinteren optional erwerbbaren Grundstück
- Altbaumbestand

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Felixdorf.

Der Bahnhof mit ausgezeichneter Südbahnanbindung ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Über die rückwärtige Zufahrt (optional) gelangt man direkt zur Sportanlage mit Tennis- und Fußballplätzen. Die gute Verkehrsanbindung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen den Standort gleichermaßen attraktiv für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe. Durch die Bahnanbindung ist man in 35 Minuten in Wien oder in 14 Minuten in Wiener Neustadt. Einige Erholungsgebiete befinden sich in der Nähe, sowie viele Möglichen für sportliche Betätigungen (Laufen, Tennis (gleich hinter dem Haus), Schwimmen, Radfahren, uvm.)

KAUFPREIS

Wohn- und/oder Gewerbeliegenschaft auf ca. 807 m² Grundstück

Kaufpreis VB: € 749.000

Optional: angrenzendes Baugrundstück mit 539 m² und eigener Zufahrt wobei beim Gesamtkauf ein Discount auf das zu Beginn des Expose*s erwähnten Grundstück gewährt wird. .

Da eine Bekanntgabe aller Informationen über Betriebskosten, Heizung, sowie Möblierung, als auch die Geschichte des Hauses den Rahmen dieses Expose's sprengen würde, erhalten Sie weitere und ausführliche Informationen im Zuge einer Besichtigung, sowie weitere Unterlagen. Ich freue mich persönlich, wenn ich Ihnen im Zuge einer Besichtigung, diese nicht alltägliche Immobilie präsentieren kann um auch Ihre Fragen beantworten zu können.

Der auf besonderen Wunsch des Auftraggebers wird die Immobilie Provisionsfrei für den Käufer (Innenprovionsregelung) angeboten, daher gilt in diesem Fall sinngemäß das Bestellerprinzip.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse?

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap