

***PROVISIONSFREI*_595m² WFL_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 m ²
Nutzfläche:	907,90 m ²
Lagerfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	19,50
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	302,00 m ²
Keller:	158,00 m ²
Kaufpreis:	798.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.340,28 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Herwig Froschauer

REMA
Pfarrg
2500

T +43
H +43

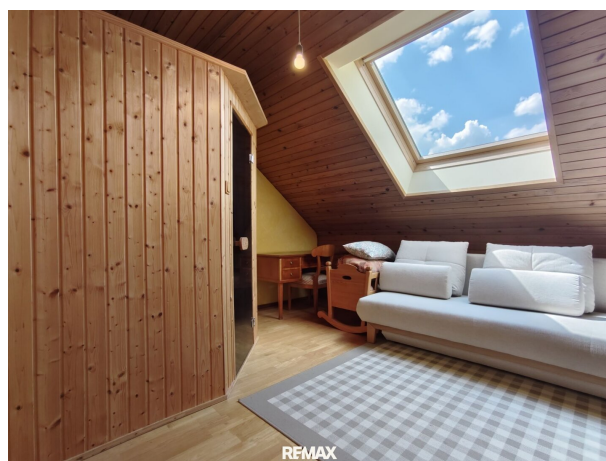
Gerne
Verfü







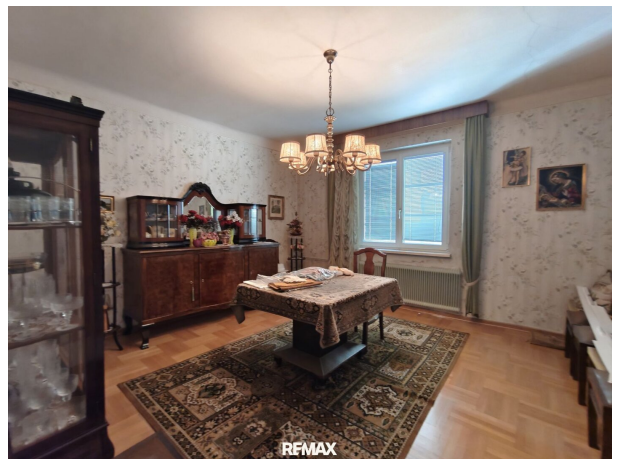




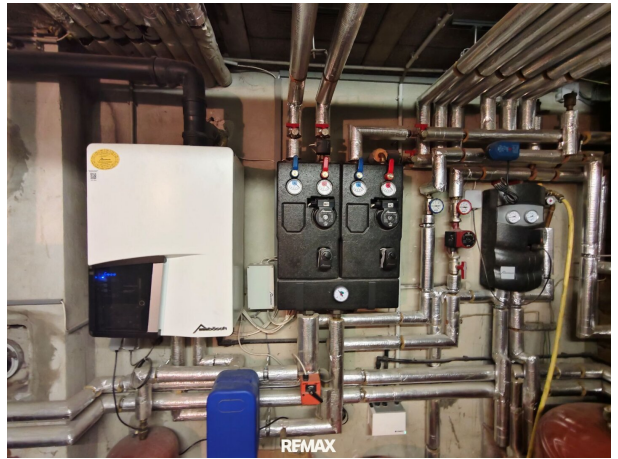




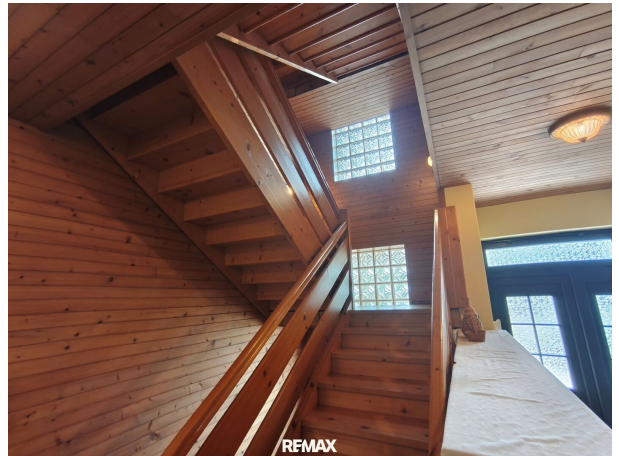






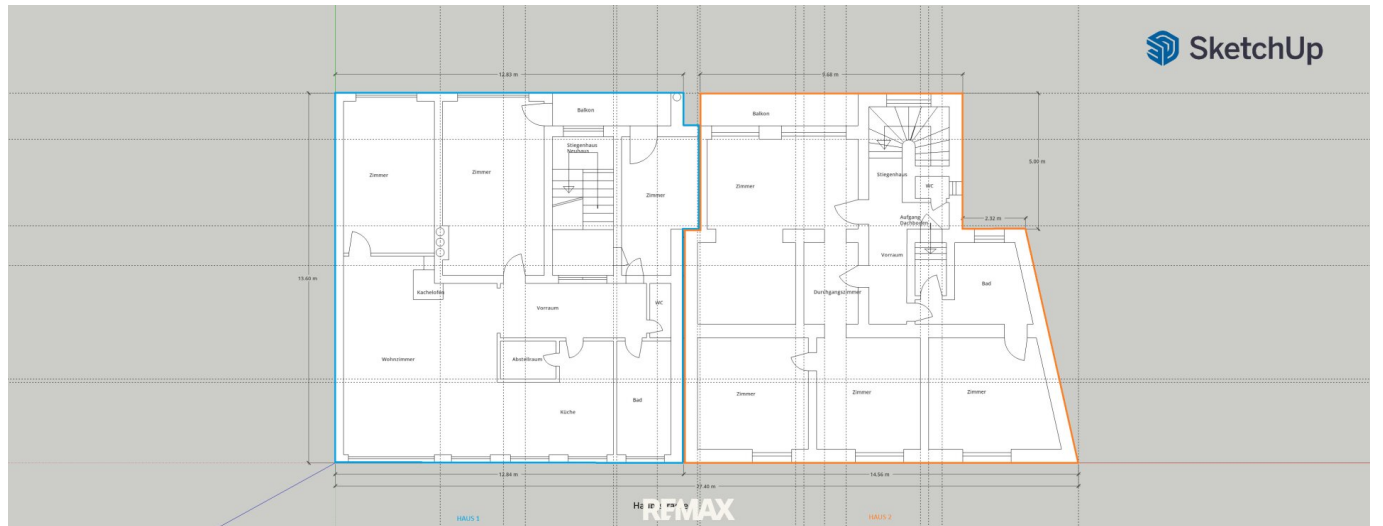


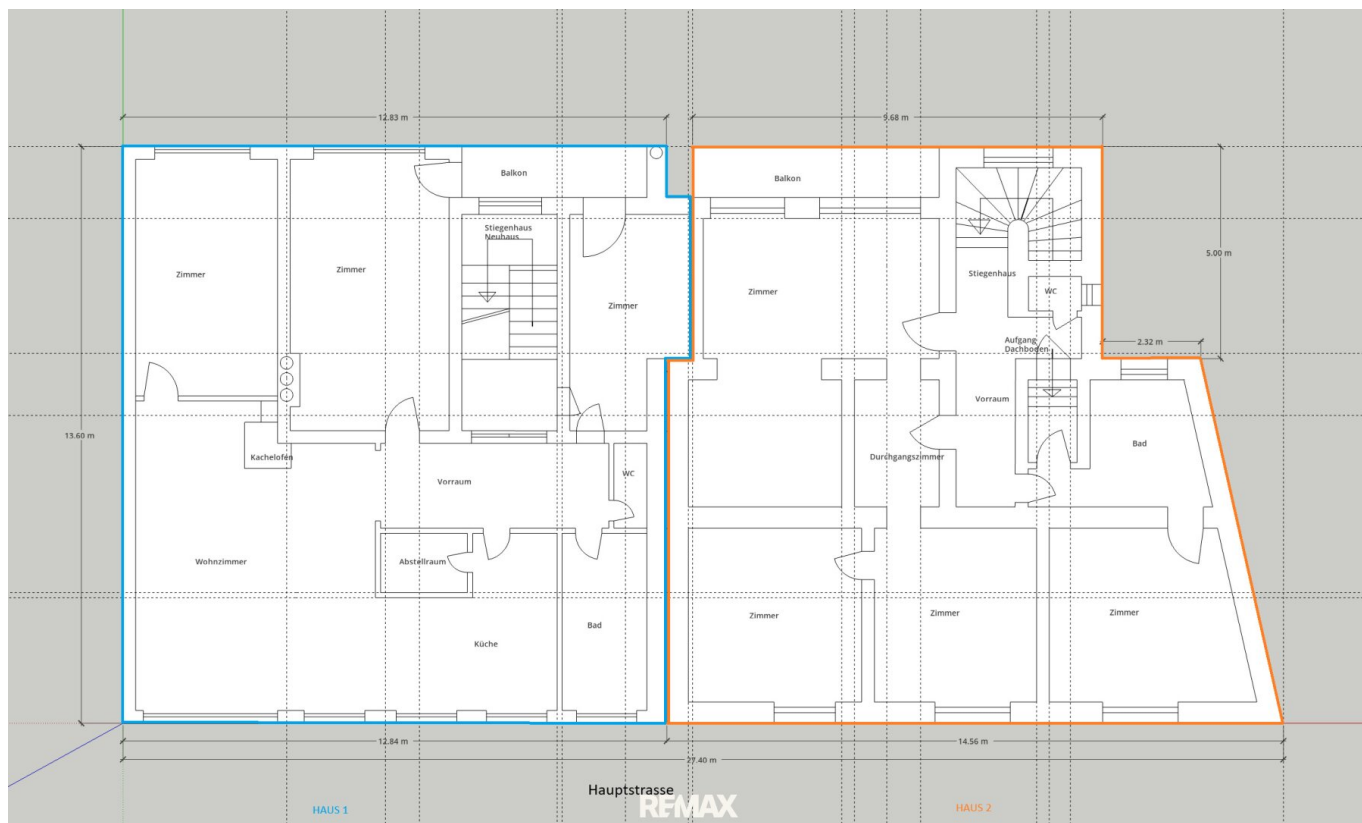


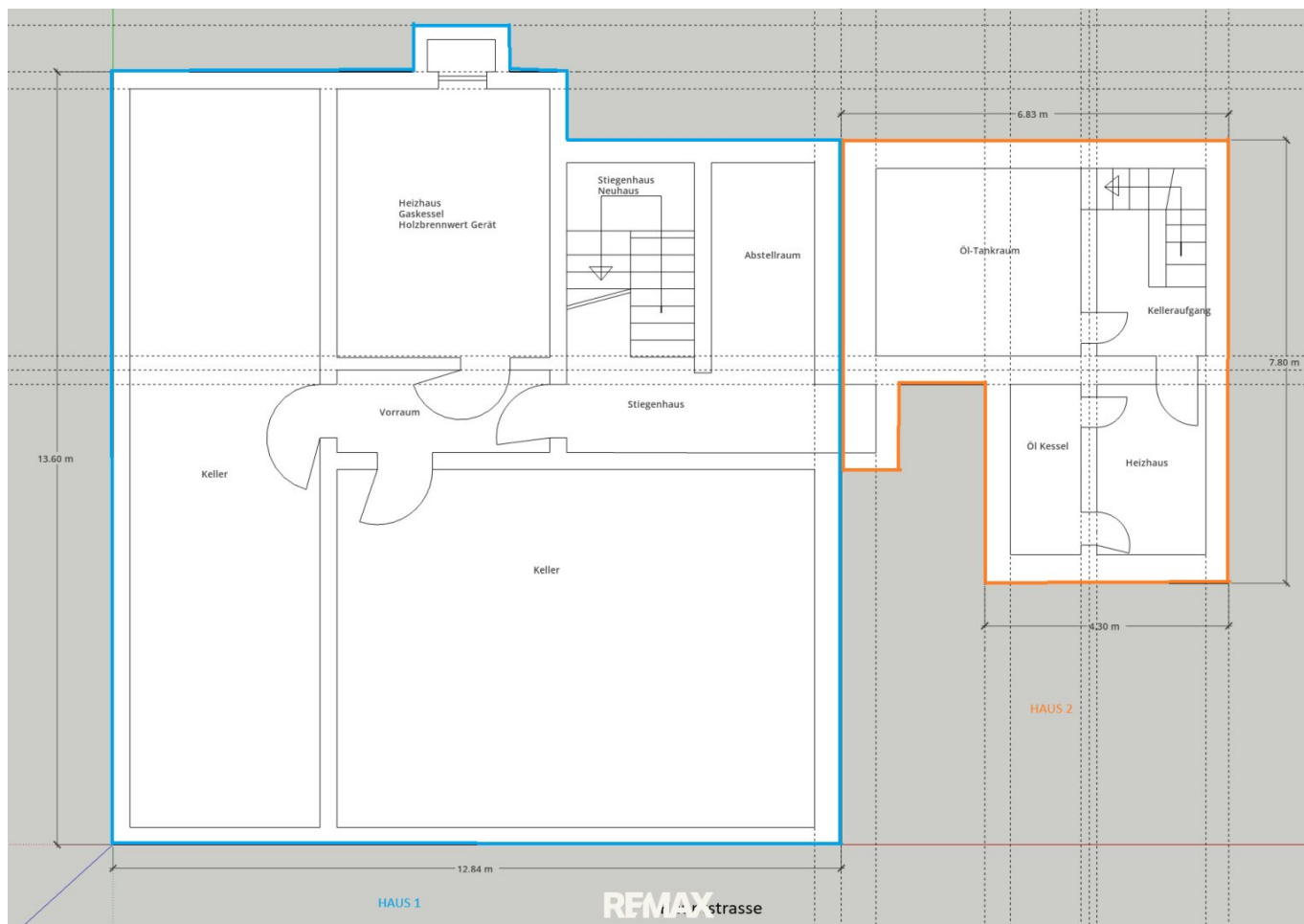


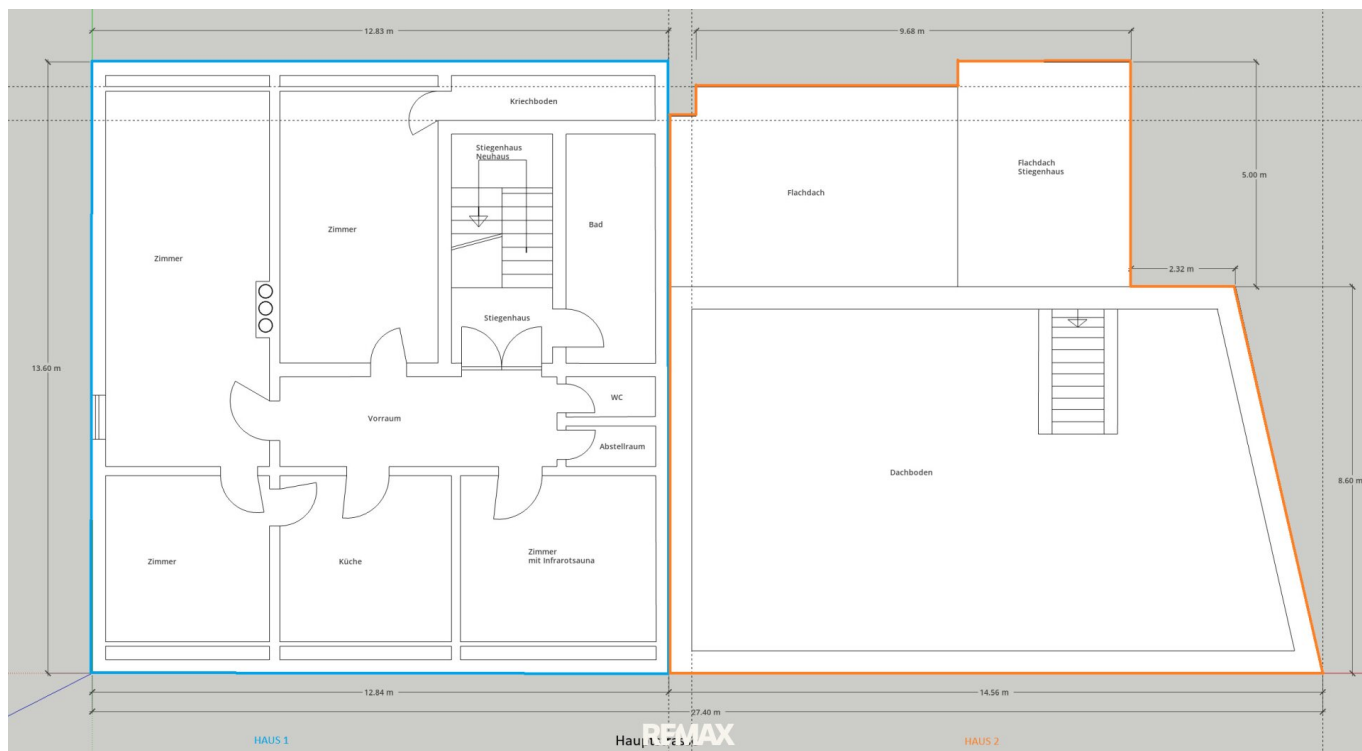












Objektbeschreibung

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

Kaufpreis: € 798.000

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 (davon 116 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 € 798.000
- 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 Obergeschoss 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 Gewerbeinheit.

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

Ideal geeignet für

Praxisgemeinschaft

Ärztzentrum, 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 erwerbbaaren 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 Möglichkeiten für sportliche Betätigungen (Laufen, Tennis (gleich hinter dem Haus), Schwimmen, Radfahren, uvm.)

KAUFPREIS

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

Kaufpreis: € 798.000

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 <8.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

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