FLEXIBEL! GROSSZÜGIG! VIELSEITIG! Zwei Wohneinheiten unter einem Dach!



WILLKOMMEN ZUHAUSE!

Objektnummer: 1757/674

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,14 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.496,00 m²
Keller:	147,95 m²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch


Immobilien.Sablatnig.


Nimm dir Zeit,
um glücklich zu sein




Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Relax.
Immobilien Sablatnig.


Good Vibes Only
Immobilien Sablatnig.


Relax
Immobilien Sablatnig.


Willkommen
Immobilien.Sablatnig.


Schön, dass du da bist.
Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

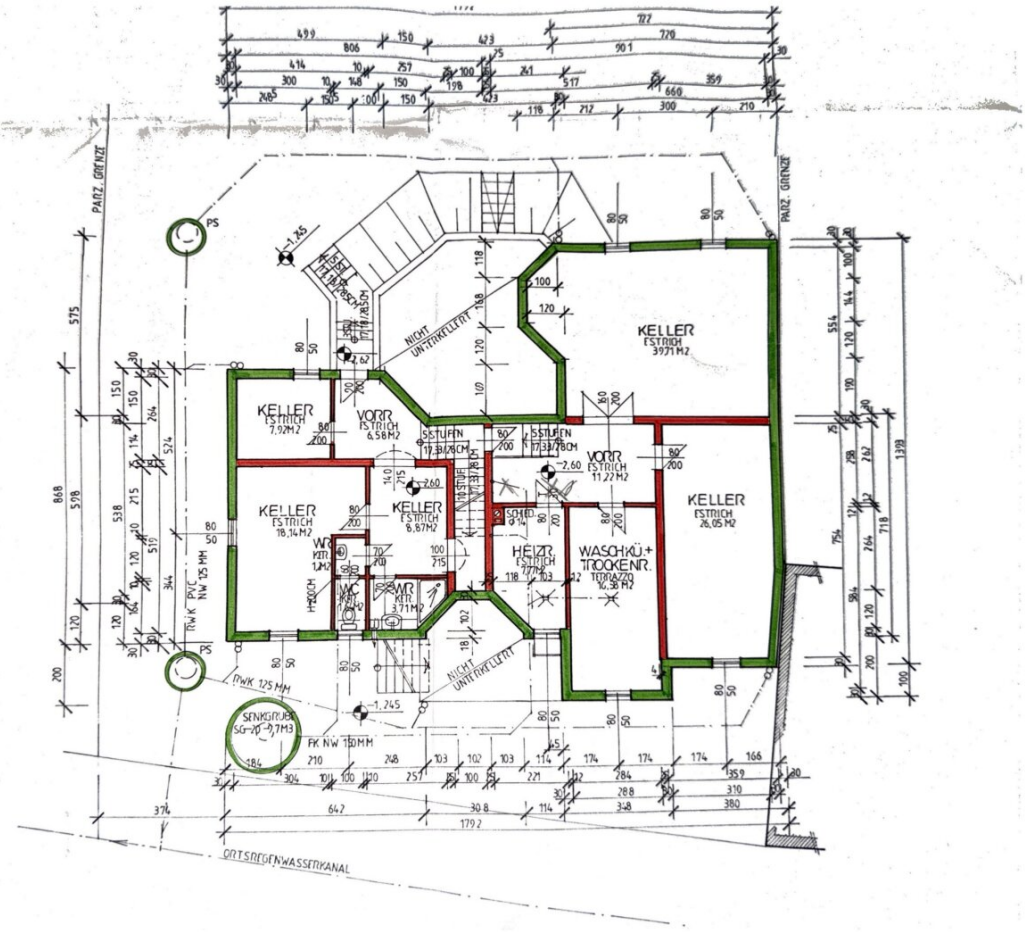

Immobilien Sablatnig.

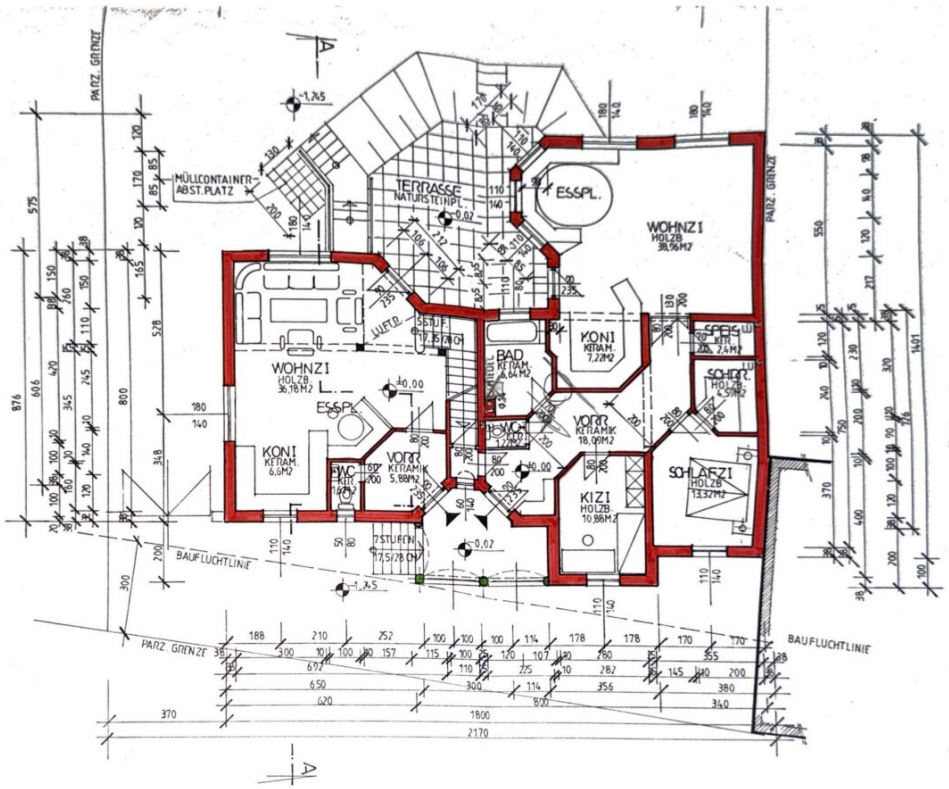

Immobilien Sablatnig.

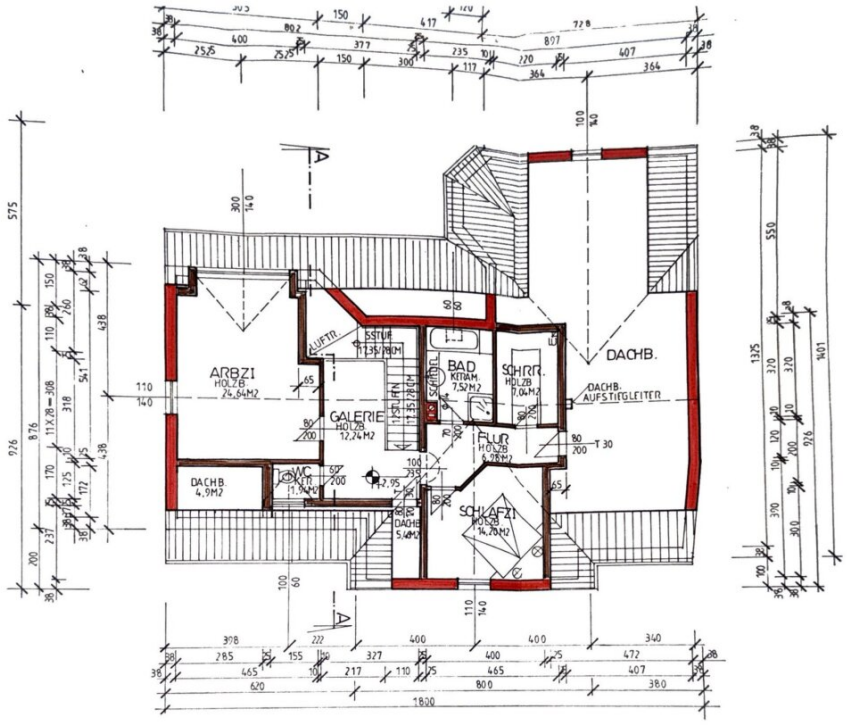

Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.

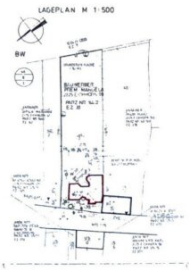

Immobilien Sablatnig.


PARZ. GRENZE
PARZ. GRENZE
PS
KELLER
ESTRICH
3971 M2
KELLER
ESTRICH
7,92 M2
VORR.
ESTRICH
6,58 M2
KELLER
ESTRICH
18,14 M2
KELLER
ESTRICH
8,87 M2
WC
KER.
1,42
WC
KER.
1,42
MZR
KER.
3,71 M2
HEIZR.
ESTRICH
7,78 M2
VORR.
ESTRICH
11,22 M2
WASCHKÜ.+
TROCKENR.
TERRAZZO
10,38 M2
KELLER
ESTRICH
26,05 M2
NICHT
UNTERKELLERT
NICHT
UNTERKELLERT
PVC
NW 125 MM
PWK 125 MM
SENKGRUBE
SG-20 7,7 M3
FK NW 150 MM
ORTSREGENWASSERKANAL


PARZ. GRENZE
MÜLLCONTAINER-ABST. PLATZ
TERRASSE
NATURSTEINPL.
ESSPL.
WOHNZI
HOLZB.
38,06M2
WOHNZI
HOLZB.
36,16M2
ESSPL.
KONI
KERAM.
6,0M2
WC
KER.
1,6M2
VORR.
KERAMIK
5,88M2
7 STUFEN
17,5/28 CM
BAD
KERAM.
4,64M2
WC
KER.
1,2M2
KONI
KERAM.
7,2M2
VORR.
KERAMIK
18,09M2
KIZI
HOLZB.
10,88M2
SPEIS
KER.
2,4M2
SCHRK.
HOLZB.
4,57M2
SCHLAFZI
HOLZB.
13,37M2
BAUFLUCHTLINIE
PARZ. GRENZE
BAUFLUCHTLINIE
PARZ. GRENZE


ARBZI
HOLZB
24,64M2
GALERIE
HOLZB
12,24M2
BAD
KERAM.
7,52M2
SCHRR.
HOLZB
7,04M2
FLUR
HOLZB
6,78M2
SCHLAFZI
HOLZB
14,20M2
DACHB.
4,9M2
DACHB.
5,4M2
DACHB.
AUFSTIEGLEITER
T 30
LIFTR
SSTUH
1,35/1,78M
1820

LAGEPLAN M 1:500



EINREICHPLAN

MASSSTAB 1:100 PLÄNE A B C D E

BETREFF
ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES ZWEIFAMILIEN-WOHNHAUSES
AUF DEM PARZ. NR. 94/182 KG
FÜR HERRN MANUELA
WOHNHAFT IN

BAUHERRSCHAFT

PLANVERFASSER

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

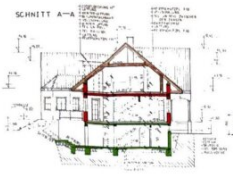
BAUBEHÖRDE

BAUFLUCHTLINIE

LEGENDE

BEARBEITUNG DATUM PLANNUMMER

SCHNITT A—A



ANSICHT NORDWESTEN



ANSICHT SUDOSTEN



ANSICHT NORDOSTEN



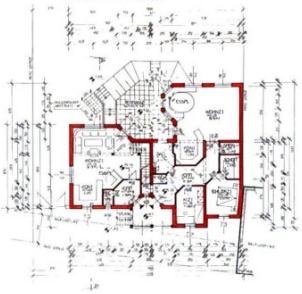
EINFRIEDUNG E



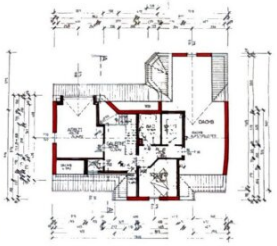
GRUNDRISS—KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS—ERDGESCHOSS



GRUNDRISS—DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1997 bietet Ihnen auf mehreren Ebenen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein besonderes Highlight sind die zwei eigenständigen Wohneinheiten, die sowohl über einen separaten Zugang von außen als auch über das Innere des Hauses erreichbar sind. Dadurch lässt sich die Immobilie besonders flexibel nutzen – beispielsweise für zwei Familien, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Eckdaten im Überblick

Baujahr: 1997

Wohneinheiten: 2

Zugänge: separate Zugänge von außen & innen

Keller: voll unterkellert

Kellernutzung: teilweise als Wohnraum nutzbar

Sanitärausstattung im Keller: Bad & WC

Fenster im Keller: vorhanden

Wohneinheit 1: Klimaanlage vorbereitet

Wohneinheit 2: Klimaanlage vorhanden

Nebengebäude: vorhanden

Garten: vorhanden

Möbelablöse: € 20.000,00

Die linke Wohneinheit im ersten Stock bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Badezimmer ist derzeit noch nicht fertiggestellt und kann ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen neu gestaltet, neu verfliest und ausgestattet werden. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, diesen Bereich individuell an Ihre eigenen Wünsche und Bedürfnisse anzupassen. Eine Vorbereitung für die Installation einer Klimaanlage ist ebenfalls

vorhanden.

In der rechten Wohneinheit ist bereits eine Klimaanlage verbaut und sorgt an warmen Tagen für zusätzlichen Wohnkomfort. Eine der Küchen wurde erst kürzlich modernisiert und ist mit modernen Markengeräten ausgestattet. Das vorhandene Inventar sowie Teile der Möblierung können nach Absprache mit der Eigentümerin in der Immobilie verbleiben.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der voll unterkellerte Bereich des Hauses. Neben klassischen Lager- und Abstellmöglichkeiten bietet dieser zusätzliche Raum mit vorhandenen Fenstern sowie Bad und WC auch das Potenzial, teilweise als Wohn-, Gäste- oder Hobbybereich genutzt zu werden. Damit steht Ihnen auf mehreren Ebenen wertvolle zusätzliche Fläche zur Verfügung.

Der Außenbereich wird durch einen eigenen Garten ergänzt. Hier befindet sich zudem ein Nebengebäude, das zusätzlichen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie überzeugt somit vor allem durch ihre flexible Raumaufteilung, die zwei eigenständigen Wohneinheiten, den vielseitig nutzbaren Keller sowie die zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Besonders die separate Erschließung der beiden Wohneinheiten schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität.

Ob für eine große Familie, zwei Generationen unter einem Dach, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Zuhause mit zusätzlichem Platzangebot – diese Immobilie bietet Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Die Möbelablöse beträgt € 20.000,00. Welche Möbel und welches weitere Inventar in der Immobilie verbleiben, wird individuell mit der Eigentümerin abgestimmt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses vielseitigen Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Daniel Robin Schmidt

+43 676 573 3775

schmidt@immobilien-sablatnig.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <5.000m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap