

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



Objektnummer: 1757/674

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Zistersdorf
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,14 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.496,00 m ²
Keller:	147,95 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



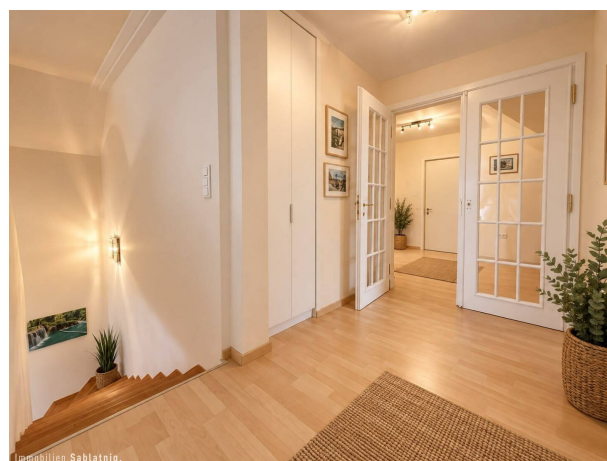
Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch











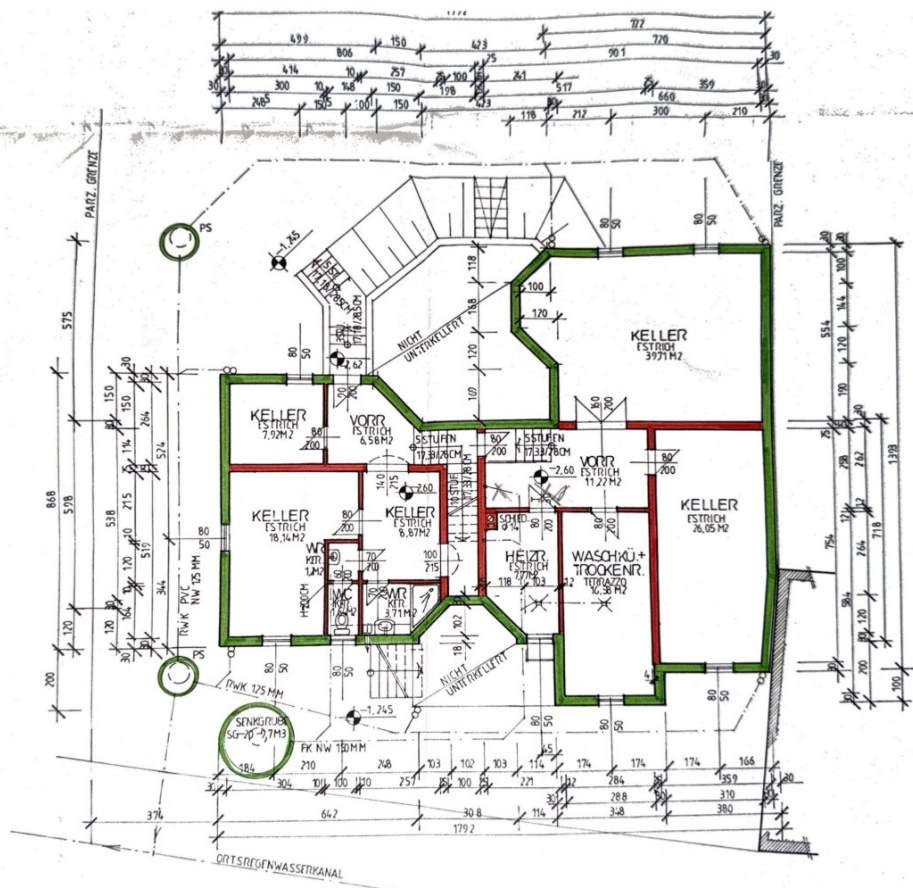


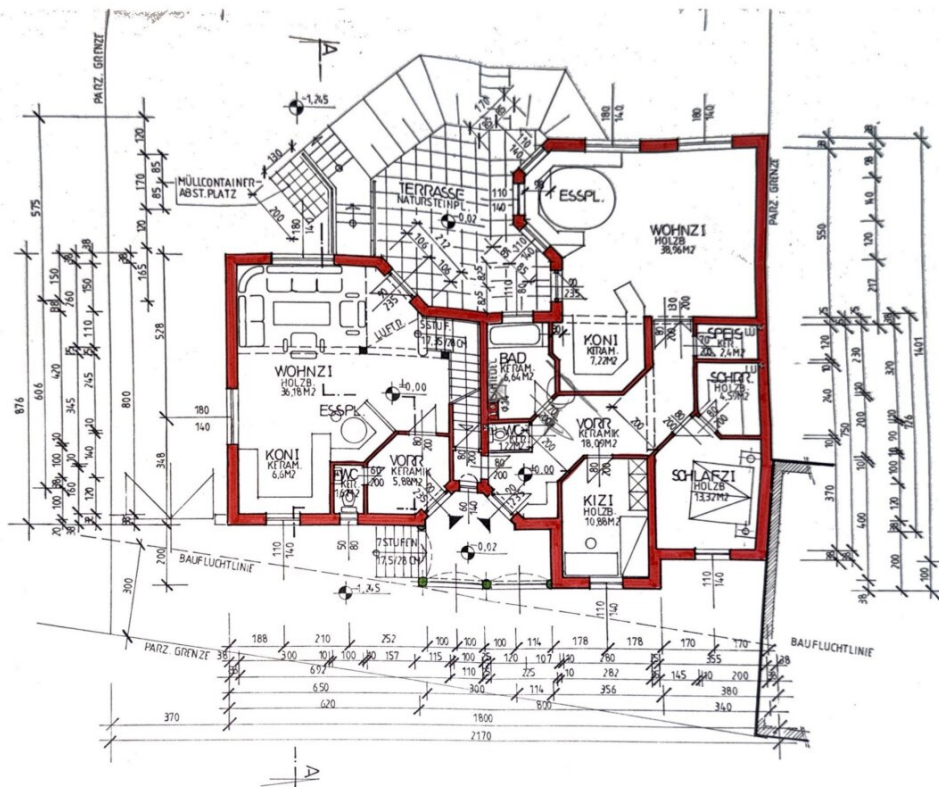


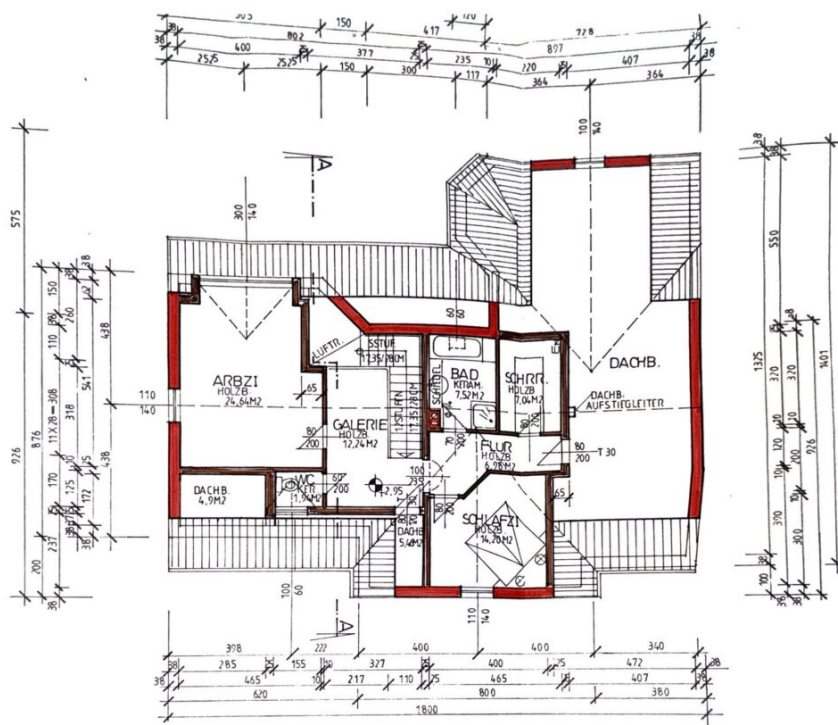


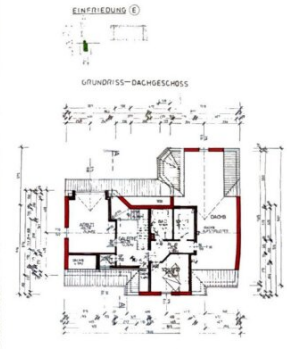
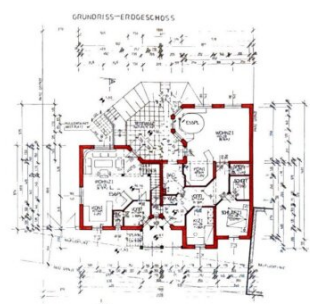
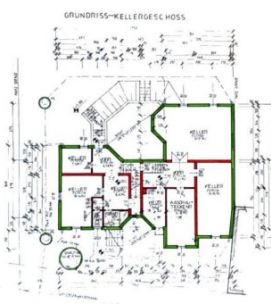
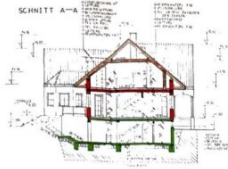
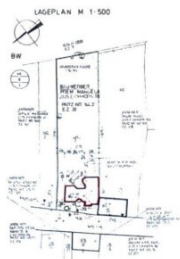












EINREICHPLAN	
WANDUNG 1: 001	
WANDUNG 2: 002	
WANDUNG 3: 003	
WANDUNG 4: 004	
WANDUNG 5: 005	
WANDUNG 6: 006	
WANDUNG 7: 007	
WANDUNG 8: 008	
WANDUNG 9: 009	
WANDUNG 10: 010	
WANDUNG 11: 011	
WANDUNG 12: 012	
WANDUNG 13: 013	
WANDUNG 14: 014	
WANDUNG 15: 015	
WANDUNG 16: 016	
WANDUNG 17: 017	
WANDUNG 18: 018	
WANDUNG 19: 019	
WANDUNG 20: 020	
WANDUNG 21: 021	
WANDUNG 22: 022	
WANDUNG 23: 023	
WANDUNG 24: 024	
WANDUNG 25: 025	
WANDUNG 26: 026	
WANDUNG 27: 027	
WANDUNG 28: 028	
WANDUNG 29: 029	
WANDUNG 30: 030	
WANDUNG 31: 031	
WANDUNG 32: 032	
WANDUNG 33: 033	
WANDUNG 34: 034	
WANDUNG 35: 035	
WANDUNG 36: 036	
WANDUNG 37: 037	
WANDUNG 38: 038	
WANDUNG 39: 039	
WANDUNG 40: 040	
WANDUNG 41: 041	
WANDUNG 42: 042	
WANDUNG 43: 043	
WANDUNG 44: 044	
WANDUNG 45: 045	
WANDUNG 46: 046	
WANDUNG 47: 047	
WANDUNG 48: 048	
WANDUNG 49: 049	
WANDUNG 50: 050	
WANDUNG 51: 051	
WANDUNG 52: 052	
WANDUNG 53: 053	
WANDUNG 54: 054	
WANDUNG 55: 055	
WANDUNG 56: 056	
WANDUNG 57: 057	
WANDUNG 58: 058	
WANDUNG 59: 059	
WANDUNG 60: 060	
WANDUNG 61: 061	
WANDUNG 62: 062	
WANDUNG 63: 063	
WANDUNG 64: 064	
WANDUNG 65: 065	
WANDUNG 66: 066	
WANDUNG 67: 067	
WANDUNG 68: 068	
WANDUNG 69: 069	
WANDUNG 70: 070	
WANDUNG 71: 071	
WANDUNG 72: 072	
WANDUNG 73: 073	
WANDUNG 74: 074	
WANDUNG 75: 075	
WANDUNG 76: 076	
WANDUNG 77: 077	
WANDUNG 78: 078	
WANDUNG 79: 079	
WANDUNG 80: 080	
WANDUNG 81: 081	
WANDUNG 82: 082	
WANDUNG 83: 083	
WANDUNG 84: 084	
WANDUNG 85: 085	
WANDUNG 86: 086	
WANDUNG 87: 087	
WANDUNG 88: 088	
WANDUNG 89: 089	
WANDUNG 90: 090	
WANDUNG 91: 091	
WANDUNG 92: 092	
WANDUNG 93: 093	
WANDUNG 94: 094	
WANDUNG 95: 095	
WANDUNG 96: 096	
WANDUNG 97: 097	
WANDUNG 98: 098	
WANDUNG 99: 099	
WANDUNG 100: 100	

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1985 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: 1985

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 verfließt 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