PREISREDUKTION für Modernes Mehrgenerationenhaus mit Weideland

Objektnummer: 7939/2300163228

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2225 Eichhorn
Baujahr:	1997
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	233,00 m²
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	154,15 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.708,15 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Urban

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

H +43 699 18410020

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.
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
immo company
@immocompany
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, Weidefläche und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

233 m² Wohnfläche, 1.741 m² Grundstück, ausgebautes Kellergeschoss und viel Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten.

Diese gepflegte Liegenschaft in Eichhorn wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Auf rund **233 m² Wohnfläche** verteilen sich zwei eigenständige Wohneinheiten mit jeweils eigener Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges, vollständig ausgebautes Kellergeschoss sowie weitläufige Außenflächen.

Die ruhige Lage, das große Grundstück und die vorhandenen Nebenflächen schaffen beste Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf Platz, Flexibilität und naturnahes Wohnen legen.

? **Ihre Highlights auf einen Blick**

? ca. **233 m² Wohnfläche**

? ca. **1.741 m² Grundstücksfläche**

? zwei eigenständige Wohneinheiten

? Wohnung 1 mit ca. 124 m² Wohnfläche (EG, OG)

? Wohnung 2 mit ca. 103 m² Wohnfläche

? Klimaanlage in einer Wohneinheit

? Gas-Zentralheizung & Fußbodenheizung

? ca. **150 m² voll ausgebautes Kellergeschoss mit Küche und Bad**

? zwei Terrassenebenen

? gepflegter Garten

? Brunnen vorhanden

? große eingezäunte Weidefläche für Tier- und Pferdehaltung

? Stellplätze für 2 Fahrzeuge

?? **Flexible Wohnmöglichkeiten**

Die bestehende Aufteilung ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte. Ob Mehrgenerationenhaushalt, Wohnen mit erwachsenen Kindern, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – die vorhandene Struktur bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Die beiden Wohneinheiten verfügen über eigene Küchen und bieten ausreichend Privatsphäre für unterschiedliche Nutzungsformen.

? **Wohneinheit 1 – Wohnen auf 2 Ebenen**

Die erste Wohneinheit umfasst rund 124 m² Wohnfläche und erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Die vorhandene Einbauküche aus Tischlermeisterhand bildet gemeinsam mit dem klimatisierten Wohn- und Essbereich das Zentrum des täglichen Familienlebens. Durch die funktionale Raumaufteilung und die gut nutzbaren Zimmer eignet sich die Wohneinheit gleichermaßen für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenkonzepte. Der direkte Bezug zum Garten und den Terrassenflächen ergänzt das Wohnangebot auf angenehme Weise.

? **Wohneinheit 2 – Komfortables Wohnen auf einer Ebene**

Die zweite Wohneinheit bietet rund **103 m² Wohnfläche** und überzeugt durch ihre funktionale Aufteilung auf einer Ebene. Die vorhandene Einbauküche aus Tischlermeisterhand ermöglicht eine vollkommen eigenständige Nutzung und macht die Wohneinheit besonders flexibel einsetzbar. Die gut nutzbaren Räume eignen sich ideal für Familienmitglieder unterschiedlicher Generationen, zur Vermietung oder als separater Wohnbereich für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die ebenerdige Gestaltung sorgt dabei für zusätzlichen Komfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

? **Ausgebautes Kellergeschoss**

Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist das rund **150 m² große, vollständig ausgebaute und bewohnbare Kellergeschoss inkl. eigener Küche, Bad und WC.**

Neben Technik-, Lager- und Wirtschaftsräumen stehen hier umfangreiche Flächen für Hobby, Fitness, Werkstatt, Büro, Atelier oder ähnliche Nutzungen zur Verfügung.

Die Kellerflächen sind **nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche von 233 m²**, erweitern jedoch die Nutzbarkeit der Immobilie erheblich.

? **Großzügige Außenflächen**

Der Garten wurde gepflegt angelegt und bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und Gartenprojekte.

Ein Brunnen, zwei Hochbeete sowie ein gepflasterter Grillplatz sind bereits vorhanden. Darüber hinaus steht ausreichend Fläche für die Errichtung eines Pools zur Verfügung.

Direkt an den Garten schließt eine eingezäunte Wiesen- bzw. Weidefläche an. Die Liegenschaft eignet sich daher auch für Personen, die Tierhaltung oder Pferdehaltung mit dem Wohnen verbinden möchten.

? **Interessant für Anleger**

Die bestehende Aufteilung in zwei Wohneinheiten plus dem voll ausgebauten Kellergeschoss und die großzügigen Flächen eröffnen auch für Anleger interessante Perspektiven.

Denkbar sind beispielsweise:

- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Vermietung mehrerer Wohneinheiten
- Apartment- oder Ferienwohnkonzept
- Wohnen und Arbeiten an einem Standort

Die gute Erreichbarkeit aus dem Großraum Wien sowie die ruhige Lage im Weinviertel schaffen dafür attraktive Rahmenbedingungen.

? **Lage & Umgebung**

? Bushaltestelle mit Anbindung nach Zistersdorf

?? Zistersdorf mit vollständiger Infrastruktur in ca. 5 Minuten erreichbar

? Bahnhof Drösing in ca. 5 Minuten Fahrzeit

?? Badeteich Hohenau in der Nähe

? Freibad Neusiedl an der Zaya in kurzer Distanz

? gut ausgebautes Radwegenetz in der Region

? Anschluss an die A5 in ca. 15 Minuten

? Wiener Stadtgrenze in rund 35 Minuten erreichbar

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

? **Kaufpreis: 389.000 €**

? **Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und zeigen Ihnen die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Liegenschaft vor Ort.**

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 <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