RAUM FÜR EIGENSTÄNDIGKEIT | Haus auf Eckgrundstück – Felixdorf



Objektnummer: 4356/594

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	146,64 m²
Nutzfläche:	276,24 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	493,00 m²
Keller:	129,60 m²
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.790,56 €
Betriebskosten:	85,00 €
Heizkosten:	300,00 €

Provisionsangabe:

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals








© DI Ljupka Zamoni Real Estate Visuals




© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

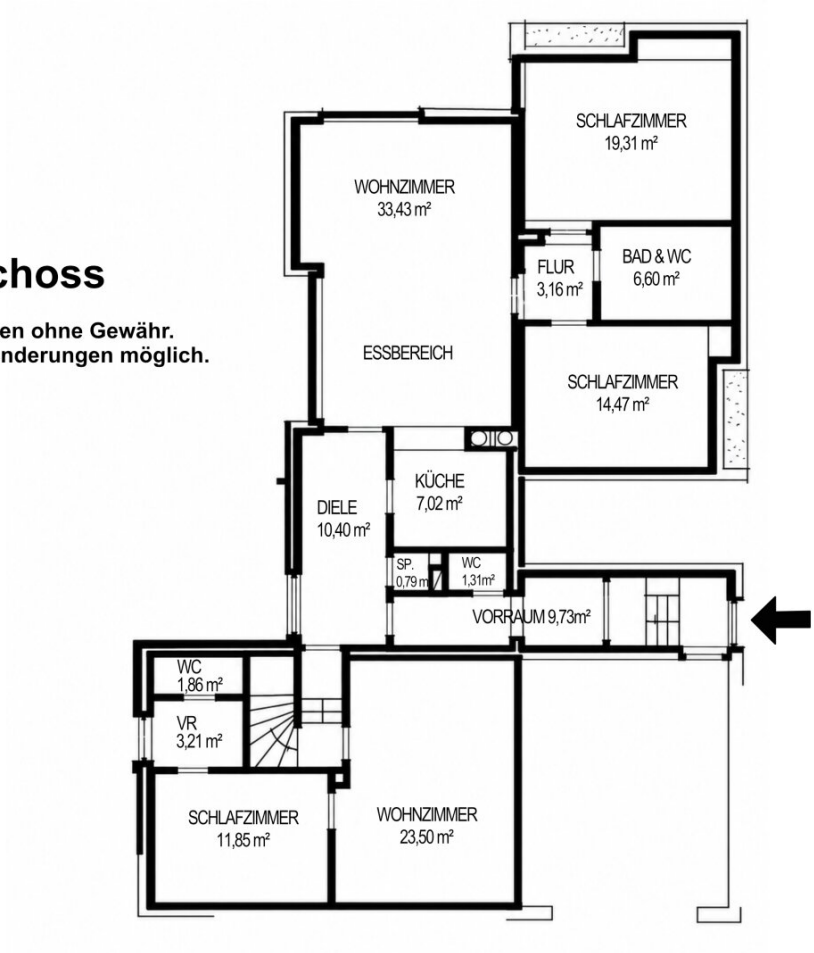

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


LIXDORF • NÄHE WIENER NEUSTADT • DUAL LIVING EDITION
GESAMTANSICHT
HAUS 1 + HAUS 2 • ECKLIEGENSCHAFT

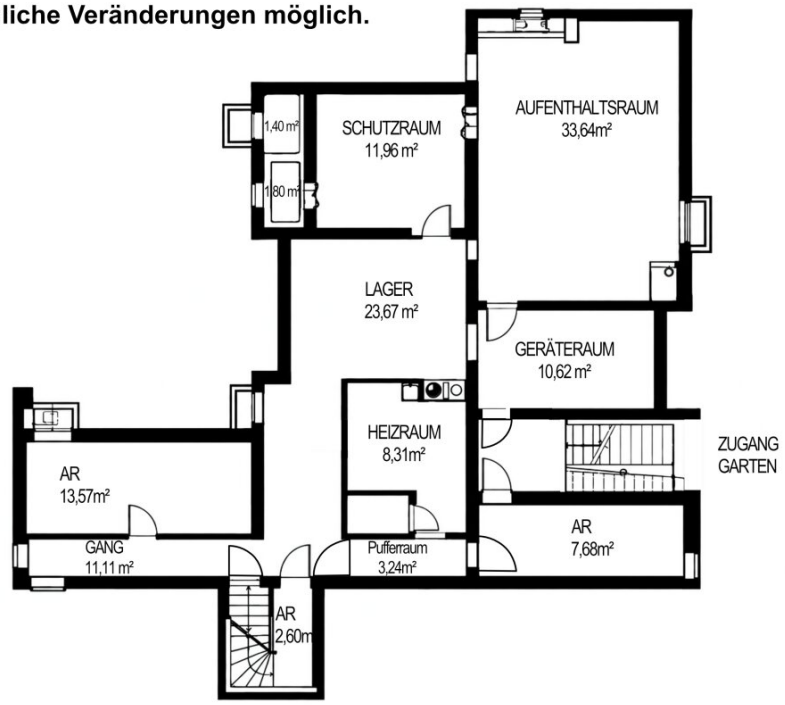
HAUS 2
Grundriss Erdgeschoss

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.



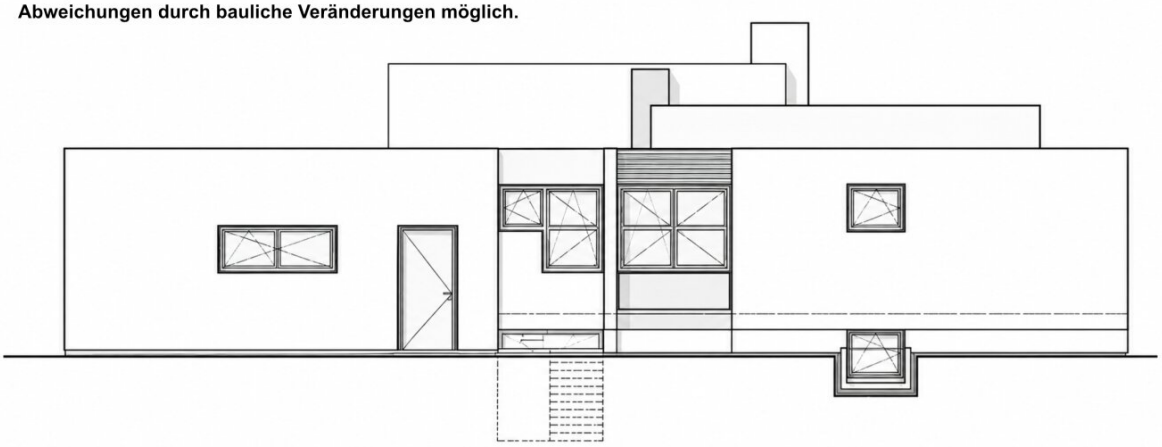
HAUS 2 - SOUTERRAIN

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.

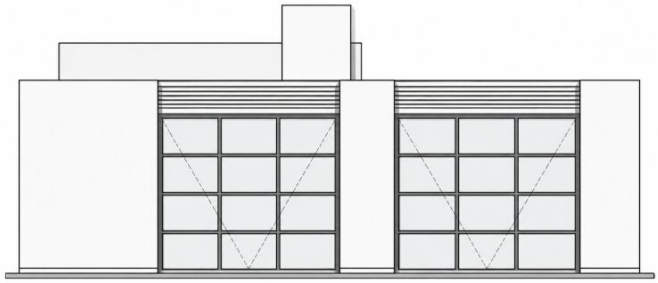


HAUS 2 - Strassenansicht - Eingangsbereich

Maß-, Flächen- und Bestandsangaben ohne Gewähr.
Abweichungen durch bauliche Veränderungen möglich.



HAUS 2 - Strassenansicht



Objektbeschreibung

READY TO LIVE – MEHR RAUM. MEHR MÖGLICHKEITEN.

Haus mit Wohnsuite auf Eckgrundstück | Felixdorf

RealGoodLiving Dual Residences – Ready to Live Edition

Aus der **RealGoodLiving Dual Residences – Ready to Live Edition** präsentiert **DI Ljupka Zanoni** das größere der beiden Häuser: **Haus 2 – Westhaus**, ein umfassend modernisiertes Haus in gekoppelter Bauweise auf einem **723 m² großen Eckgrundstück**.

Außergewöhnliche Raumhöhe, großzügige Glasflächen und ein vielseitig nutzbares Raumangebot prägen den Charakter dieses Hauses. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft Platz für gemeinsames Leben, während die privaten Räume Rückzug ermöglichen.

Ein zusätzlicher Wohnbereich mit Schlafraum und eigenem Badezimmer erweitert die Möglichkeiten – für Gäste, Familienmitglieder oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

HAUS 2 – WESTHAUS | ECKDATEN

- **Bauweise:** gekuppelt
- **Grundstück laut Grundbuch:** 723 m², Eckgrundstück
- **Davon Baufläche:** 230 m²
- **Davon Gartenfläche:** 493 m²
- **Erdgeschoss:** ca. 146,64m² Fußbodenheizung
- **Untergeschoss:** ca. 129,6 m²
- **Terrassenbereiche:** ca. 29,70 m²

- **Schlafräume:** 3 EG, 1 KG
- **Wohnbereiche:** 2 EG, 1 KG
- **Bäder:** 1 mit WC
- **WCs:** 2
- **Garage:** 1 EG
- **Schutzraum**
- Der Garten des Westhauses gliedert sich in einen südöstlich orientierten Bereich und den Hauptgarten nach Süden bis Südwesten und Westen.

ARCHITEKTUR & WOHNGEFÜHL

Großzügigkeit, Licht und der Blick ins Grüne prägen den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die außergewöhnliche Raumhöhe lässt den Raum atmen, während großflächige Glasfronten den Garten unmittelbar in das Wohnerlebnis einbeziehen.

Die moderne Küche ist in das offene Raumkonzept eingebunden. Hier bleibt man beim Kochen Teil des Geschehens – beim Familienalltag ebenso wie beim Abend mit Gästen.

Parkettböden, Fliesen und Fußbodenheizung ergänzen den Wohnkomfort. Die vom Tagesbereich getrennten Schlafräume schaffen private Rückzugsmöglichkeiten.

ZUSÄTZLICHER WOHNBEREICH

Zum Westhaus gehört ein räumlich gegliederter Bereich mit **Wohnraum und Schlafraum.**

Diese zusätzliche Wohnsuite schafft Raum für unterschiedliche Lebenssituationen: für Familienmitglieder mit eigenem Rückzugsbedarf, für Gäste, die länger bleiben, oder für eine persönliche Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

EIGENER GARTEN & SONNIGE TERRASSEN

Die Außenbereiche des Westhauses orientieren sich nach **Südwesten und Westen** – ideal für entspannte Nachmittage und Abende im Freien.

Der eigene, eingefriedete Garten mit gewachsenem Grün bietet Platz für gemeinsames Essen, ruhige Lesestunden und individuelle Gartengestaltung. Die Terrassen erweitern die Aufenthaltsbereiche nach draußen.

Durch den direkten Zugang aus dem Wohnbereich werden Haus und Garten im Alltag selbstverständlich miteinander verbunden.

UMFASSEND MODERNISIERT

2011–2015 | Innenbereiche

Umfassende Renovierung mit erneuerten Oberflächen, adaptierten Installationen und hochwertigen Materialien.

2019 | Fenster & Sonnenschutz

Vollständiger Fenstertausch auf dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster sowie Erneuerung des außenliegenden Sonnenschutzes und der Rollläden.

2020 | Flachdach & Fassade

Erneuerung des gesamten Flachdachaufbaus sowie Instandsetzung, Reinigung und Neuanstrich der Fassade.

OPTIONAL: HAUS 1 DAZU ERWERBEN

Wer mehr Raum für Familie, mehrere Generationen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung sucht, kann zusätzlich das benachbarte **Haus 1 – Osthaus** erwerben.

Das Osthaus besitzt einen eigenen architektonischen Charakter: Ein markantes **Split-Level-Konzept mit Galerie**, ein offener Wohn- und Essbereich sowie große Glasflächen prägen das Wohnen. Terrasse und eigener Garten ergänzen das Raumangebot.

Die privaten Räume sind über einen eigenen Gang vom offenen Wohnbereich getrennt. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein komplettes Badezimmer und ein weiterer Raum in vollwertiger Schlafzimmergröße, derzeit als Garderobe genutzt, bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

HAUS 1 – OSTHAUS | IM ÜBERBLICK

- **Grundstück laut Grundbuch:** 700 m²
- **Davon Baufläche:** 151 m²
- **Davon Gartenfläche:** 549 m²
- **Erdgeschoss:** ca. 171,12 m² Fußbodenheizung
- **Untergeschoss:** ca. 110m² Fußbodenheizung
- **Terrassenbereiche:** ca. 53,64 m²
- **Eigener Eingang**
- **Eigene Garage**
- **Eigener, eingefriedeter Garten**

ZWEI HÄUSER. ZWEI GRUNDSTÜCKE. EIN GEMEINSAMER ERWERB.

Beide Häuser verfügen über eine eigene Hausnummer, einen eigenen Eingang, eine eigene Garage und voneinander abgegrenzte Gartenbereiche.

Die vorhandene Verbindungstür kann geschlossen bleiben. Die Zugangssituation des zusätzlichen Wohnbereichs von Haus 2 ist dabei gesondert abzustimmen.

Der gemeinsame Erwerb eröffnet mehrere Perspektiven:

- **Selbst wohnen und das zweite Haus vermieten**

- **Mehrere Generationen mit eigenen Rückzugsbereichen unterbringen**
- **Wohnen und berufliche Tätigkeit räumlich trennen**
- **Zusätzlichen Raum für Gäste oder Mitarbeiter schaffen**
- **Beide Häuser als langfristige Kapitalanlage nutzen**

Gesamtkaufpreis für Haus 1 und Haus 2: € 1.299.000,–

Gesamte Grundstücksfläche: 1.423 m²

ZUSÄTZLICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Aufgrund einer älteren Bebauungsgrundlage könnte sich über den vorhandenen Bestand hinaus zusätzlicher baulicher Entwicklungsspielraum ergeben.

Art und Umfang einer möglichen Erweiterung sind anhand der aktuell geltenden Bebauungsbestimmungen und in Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde zu prüfen.

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE | 1 STUNDE GRATIS

Als Käufer erhalten Sie **eine Stunde persönliche architektonische und innenarchitektonische Erstberatung bei DI Ljupka Zanoni kostenlos**.

Gemeinsam besprechen wir Raumwirkung, Möblierung, Materialien und mögliche Weiterentwicklungen – abgestimmt auf Ihre persönlichen Wohnvorstellungen.

BESICHTIGUNG & PERSÖNLICHE PRÄSENTATION

Erleben Sie die Raumhöhe, das Licht und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Haus vorzustellen.

Die genaue Objektadresse und weiterführende Unterlagen erhalten Sie nach Annahme der Provisionsvereinbarung und Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

DI Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin | Dipl.-Ing. Architektur

+43 664 103 6005

l.zanoni@realgoodliving.at

HINWEISE

Energieausweis in Erstellung; Angaben basieren auf Eigentümer-, Grundbuch- und Drittinformationen, Flächen sind Circa-Angaben, für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen, Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten; bewegliches Mobiliar ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung inkludiert, Fotos zeigen den Aufnahmezustand und wurden teilweise mittels Virtual Staging bzw. KI optimiert.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap