

**Charmantes Bauernhaus mit großem Grundstück,
langgezogenem Hof, 2 Wohnungen und einem
Swimmingpool**



Haus

Objektnummer: 1970/70

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	253,00 m ²
Nutzfläche:	566,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	613,00 m ²
Keller:	13,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 167,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

20.160,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

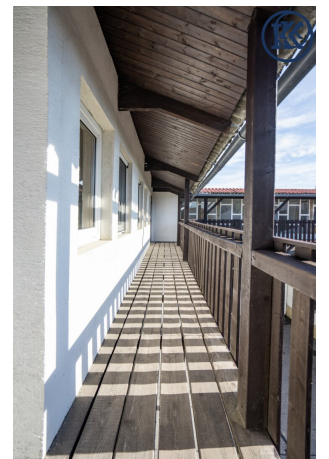
Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

T +43 1 890 98 33
H +43 664 3918 279

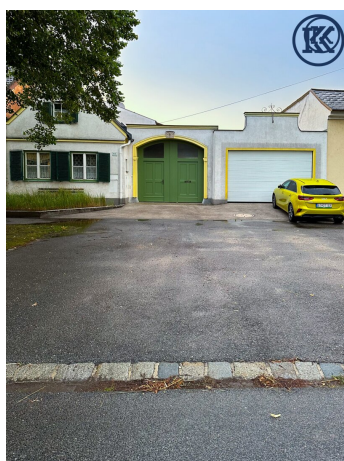
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















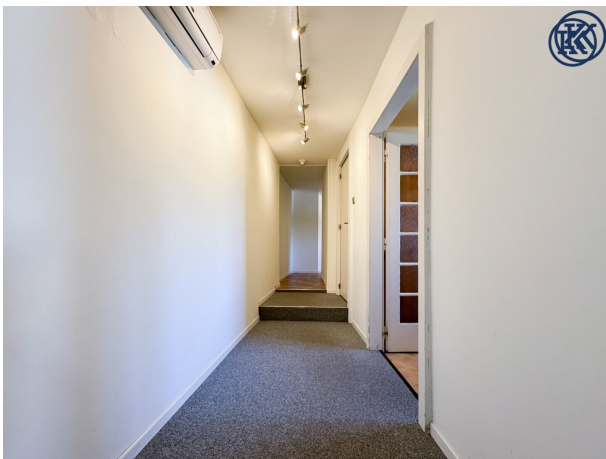












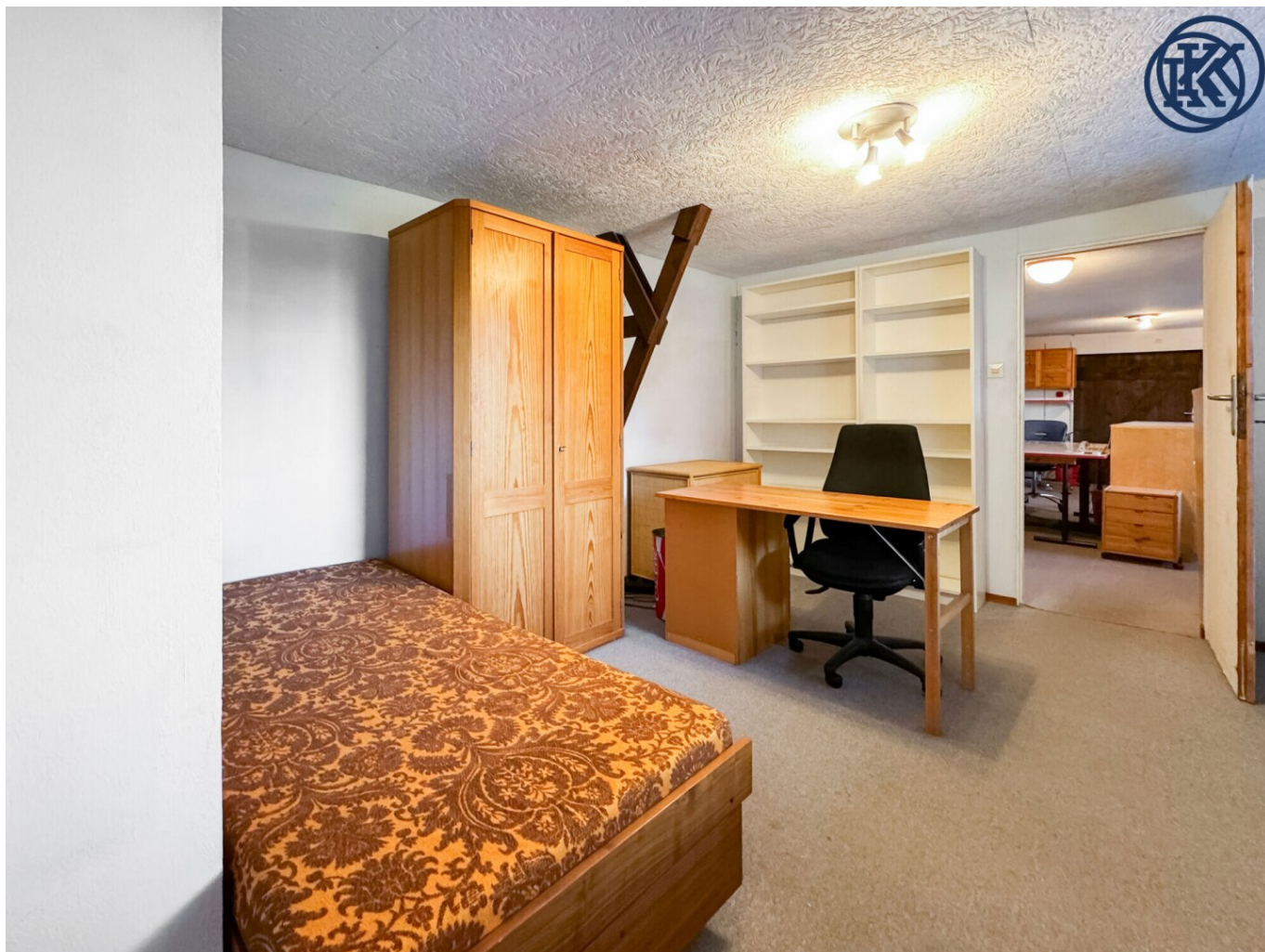




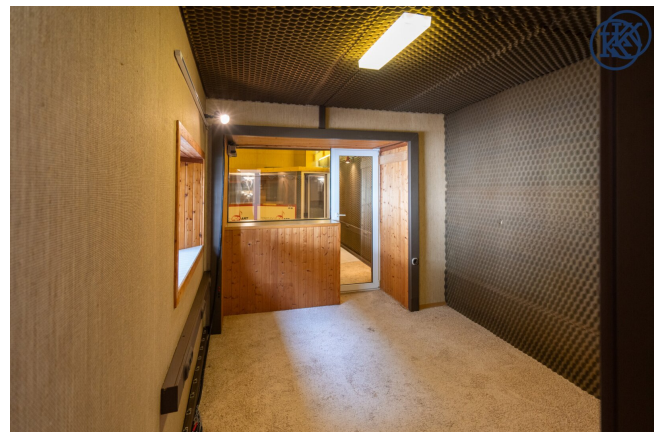
















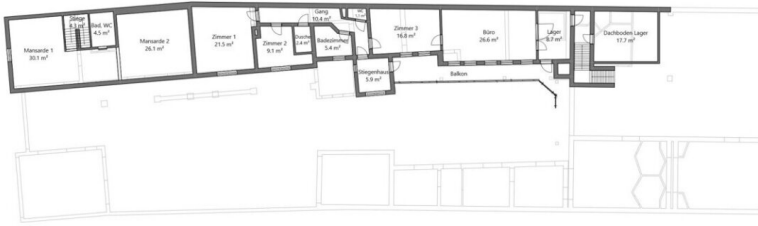


Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B		
C		
D		2,29
E	167,00	
F		
G		

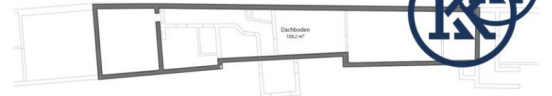
Grundstück: 1500 m² - Wohnung 1: 132 m² - Wohnung 2: 126 m² - Studio: 89 m² - Gesamte verbaute Fläche: 857 m²



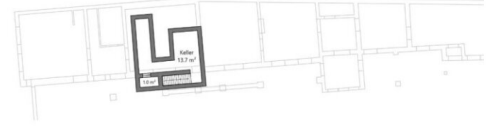
Obergeschoss 186 m²



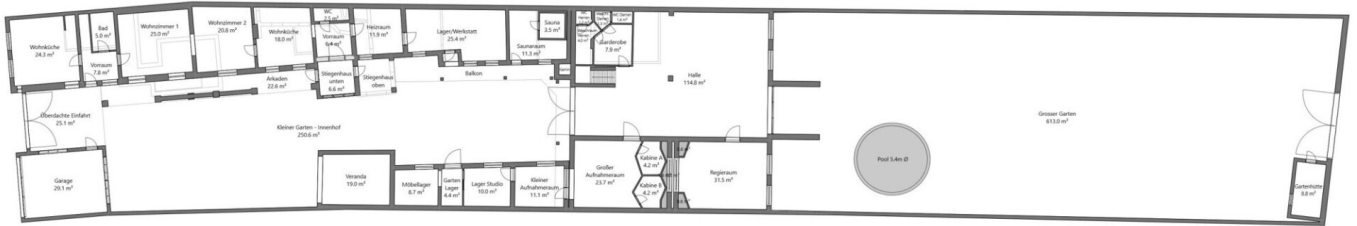
Dachboden 108 m²



Keller 13m²



Erdgeschoss 415 m²



Objektbeschreibung

Großzügige Immobilien für ruhiges Wohnen und Gewerbe - Große Lagerhalle + Garten

Mindestgebot: 560.000 €

Sofortkaufpreis: 599.000 €

Es vereint Wohnen, Arbeiten und Freiraum in einer seltenen Form und bietet außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach.

Das langgezogene Bauernhaus überzeugt durch großzügige Wohnflächen sowie weitläufige Neben- und Hallenbereiche, die sich ideal für Fahrzeuge, Werkstätten, Lager, Hobbys oder auch Tierhaltung eignen.

Wohnen mit zwei Einheiten

Die Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder zur Nutzung von zwei getrennten Wohneinheiten:

Erdgeschoss: ca. 116 m² Wohnfläche (zzgl. Nebenflächen wie Lager, Sauna, Heizraum)

? gesamt inkl. Nutzflächen ca. 165 m² laut Plan

Obergeschoss: ca. 137 m² Wohnfläche (zzgl. Büro laut Plan)

? gesamt inkl. Lagerflächen ca. 172 m² laut Plan

Dachboden: ca. 17,7 m² laut Plan

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <5.000m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap