VIEL PLATZ FÜR DIE FAMILIE I Vielseitige Wohnliegenschaft mit zwei getrennten Wohneinheiten



Objektnummer: 7419/286

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2434 Götzendorf an der Leitha
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	219,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	360.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

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














BURG
IMMO


BURG
IMMO


BURG
IMMO














BURG
IMMO

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in **zentraler Lage direkt am Hauptplatz von Götzendorf an der Leitha** und überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot, unterschiedliche Gebäudebereiche sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt umfasst im Wesentlichen:

- einen **ebenerdigen Bungalow**
- ein **größeres mehrgeschossiges Wohnhaus**
- einen großzügigen **Hof- und Freiflächenbereich**
- vorhandene Grünflächen mit zusätzlichem Gestaltungspotenzial
- einen **Zufahrts- bzw. Stellplatzbereich auf dem eigenen Grundstück**
- zusätzlichen Dachboden- und Stauraum

Durch die Aufteilung eignet sich die Liegenschaft besonders für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder individuelle Wohnkonzepte mit getrennten Bereichen.

Zugang & Außenbereich

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über ein Tor in einen geschützten Eingangs- und Hofbereich. Von diesem Bereich aus sind sowohl der Bungalow als auch das größere Wohnhaus erreichbar.

Zur Liegenschaft gehören:

- großzügige befestigte Freiflächen
- vorhandene Grünflächen
- Potenzial für zusätzliche Gartengestaltung
- angrenzendes Nebengebäude
- eigener Zufahrtsbereich

- Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück

Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Aufenthalt, Garten, Abstellflächen oder eine individuelle Neugestaltung nach den eigenen Vorstellungen.

Wohnbereich 1 – Ebenerdiger Bungalow (BJ 1982)

Der Bungalow befindet sich auf der rechten Seite der Liegenschaft und bietet sämtliche Wohnräume auf einer Ebene.

Raumaufteilung

Beim Betreten gelangt man direkt in die:

- **Küche**

Rechts davon befindet sich:

- **Wohnzimmer**

Links davon befindet sich:

- **Schlafzimmer**

Im weiteren Verlauf gelangt man über einen als Durchgangsbereich genutzten Raum in den hinteren Teil des Bungalows.

Dort befinden sich:

- separates WC
- separates Badezimmer
- Waschmaschinen- bzw. Hauswirtschaftsbereich
- weiteres Schlafzimmer

Die Raumaufteilung ist teilweise über Durchgangsräume organisiert und bietet dadurch auch Potenzial für eine spätere Anpassung oder Neugestaltung.

Wohnbereich 2 – Mehrgeschossiges Wohnhaus (BJ 2007)

Das größere Wohnhaus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet großzügige Raumverhältnisse sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss

Über den Eingangsbereich gelangt man in das Erdgeschoss.

Auf der rechten Seite befindet sich:

- **Heiz- und Technikraum**
- zusätzliches WC

Auf der linken Seite befindet sich:

- **Küche**

Im Erdgeschoss ist in weiten Bereichen eine **Fußbodenheizung** vorhanden. Ausgenommen davon sind der Vorraum sowie der Heiz- bzw. Technikraum.

Über das Stiegenhaus gelangt man in das Obergeschoss.

Obergeschoss

Das Obergeschoss verfügt über einen **zentralen Vorraum**, von dem die einzelnen Räume bequem erreichbar sind.

Großzügiger Wohnbereich

Auf der rechten Seite befindet sich ein sehr großzügiges und helles Wohnzimmer.

Dieser Bereich bietet:

- ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich
- helle und freundliche Raumwirkung
- vorhandene Anschlüsse für eine zusätzliche Küche
- bereits vorbereitete Abflüsse

Dadurch könnte dieser Bereich bei Bedarf auch als großzügiger Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche gestaltet werden.

Schlafbereich

Auf der linken Seite befindet sich ein großzügiges Zimmer, das sich ideal als:

- Elternschlafzimmer
- Gästezimmer
- Arbeitszimmer

nutzen lässt.

Das Zimmer ist garten- bzw. hofseitig ausgerichtet.

Badezimmer

Vom zentralen Vorraum aus erreichbar befindet sich außerdem ein:

- Badezimmer
- Dusche
- WC

Im Obergeschoss ist teilweise ebenfalls Fußbodenheizung vorhanden.

Dachgeschoss

Über eine weitere Treppe gelangt man in das Dachgeschoss.Hier befindet sich erneut ein **großzügiger zentraler Vorraum**, von dem sämtliche Zimmer separat begehbar sind.

Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt:

- **3 großzügige Schlafzimmer**

Das dritte Zimmer ist zum Hof bzw. Garten und nach Osten ausgerichtet.

Zusätzlich sind dort:

- Anschlüsse für eine Küche vorhanden

Dadurch ergeben sich auch auf dieser Ebene zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich steht ein Dachboden zur Verfügung.

Dieser bietet:

- weiteren Stauraum
- zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- praktische Ergänzung zu den vorhandenen Wohn- und Nebenflächen

Stellplätze & Zufahrt

Ein wesentlicher Vorteil der Liegenschaft ist der eigene Zufahrts- und Stellplatzbereich.Dieser befindet sich auf dem Grundstück und grenzt unmittelbar an den übrigen Liegenschaftsbereich an.

Hier besteht die Möglichkeit:

- Fahrzeuge direkt auf dem eigenen Grundstück abzustellen
- mehrere Stellmöglichkeiten zu schaffen bzw. zu nutzen, abhängig von der konkreten Anordnung
- den Bereich zusätzlich als Zufahrt oder Abstellfläche zu verwenden

Diese Liegenschaft überzeugt vor allem durch ihre **außergewöhnlich vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das großzügige Platzangebot und die zentrale Lage direkt am Hauptplatz von Götzendorf an der Leitha**.

Die Kombination aus **ebenerdigem Bungalow, mehrgeschossigem Haupthaus, Nebengebäude, großzügigen Freiflächen und eigenem Stellplatzbereich** schafft ein

Wohnkonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt. Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, für mehrere Generationen, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder mit separaten Bereichen für Angehörige und Gäste – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Besonders hervorzuheben sind die **großzügigen und hellen Räume**, die vorhandenen Küchenanschlüsse auf mehreren Ebenen sowie die verschiedenen Rückzugs- und Wohnbereiche. Gleichzeitig bietet der Außenbereich weiteres Potenzial, um zusätzliche Grün- und Aufenthaltsflächen ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittlen Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap