Großzügiges Zweiparteienhaus in Stixneusiedl



Objektnummer: 5748

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2463 Stixneusiedl
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	249,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	240,00 m²
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


THE BIG BLUE
KALTENEGGER


KALTENEGGER

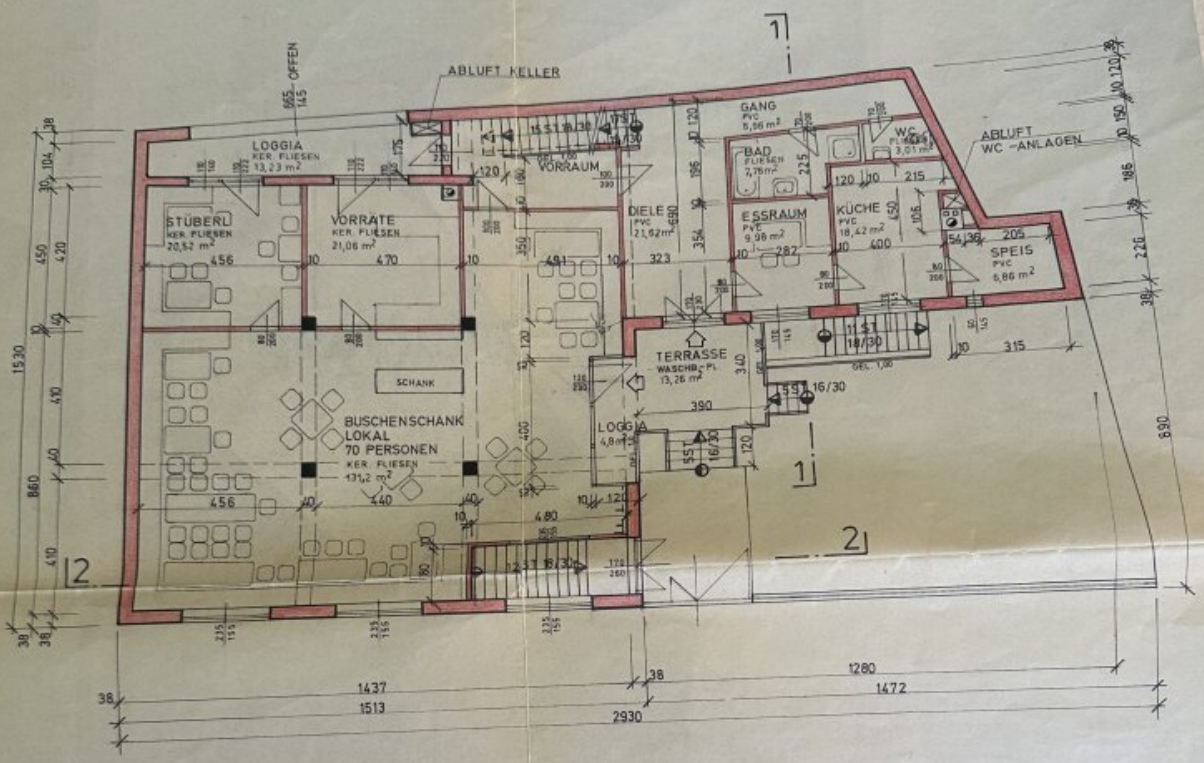

KALTENEGGER





KALTENEGGER

ERDGESCHOSS M 1:100



STRASSENANSICHT



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von **Stixneusiedl in Niederösterreich** gelangt dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr **ca. 1980** zum Verkauf. Das ursprünglich als großzügiges Einfamilienhaus/Heuriger konzipierte Gebäude wurde im Laufe der Zeit zu einem **Zweiparteienhaus adaptiert** und bietet dadurch heute besonders flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Wohnbereiche ermöglichen sowohl das gemeinsame Wohnen mehrerer Generationen als auch eine Nutzung durch zwei Familien. Ebenso interessant ist die Kombination aus **Eigennutzung und Vermietung** oder die Verbindung von **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**.

Das Haus verfügt über ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Allein im dargestellten Erdgeschoss stehen rund **250 m² Innen- bzw. Nutzfläche** zur Verfügung. Große Aufenthalts- und Wohnbereiche, mehrere Nebenräume sowie großzügige Verkehrsflächen sorgen für ein offenes und weitläufiges Wohngefühl.

Die vorhandene Küche präsentiert sich gepflegt und großzügig dimensioniert. Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegtem Zustand, wobei Ausstattung und Teile der Haustechnik dem Baujahr beziehungsweise unterschiedlichen Modernisierungsperioden entsprechen. Eine zeitgemäße Adaptierung bietet daher die Möglichkeit, das Objekt nach den persönlichen Vorstellungen der neuen Eigentümer weiterzuentwickeln.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet vielseitige Möglichkeiten.

Stixneusiedl liegt im Bezirk Bruck an der Leitha und verbindet ländliches Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit des Wiener Umlandes. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern, Grünflächen und einer angenehmen dörflichen Struktur geprägt.

Durch die Lage zwischen Wien, Bruck an der Leitha und dem Flughafen Wien-Schwechat eignet sich der Standort insbesondere für Käufer, die großzügiges Wohnen im Grünen suchen und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Ballungsräume schätzen.

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.