Modernisiertes Mehrfamilienhaus in Sierndorf: mit Anlegerwohnung 400 m², 14 Zimmer, Garten & Terrasse



Pool

Objektnummer: 1751/333

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2011 Sierndorf
Baujahr:	1927
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	400,00 m²
Zimmer:	14
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,82
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Adrian Dobric

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21. OG
1100 Wien

T +43 650 630 7998
H +43 650 630 7998

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







































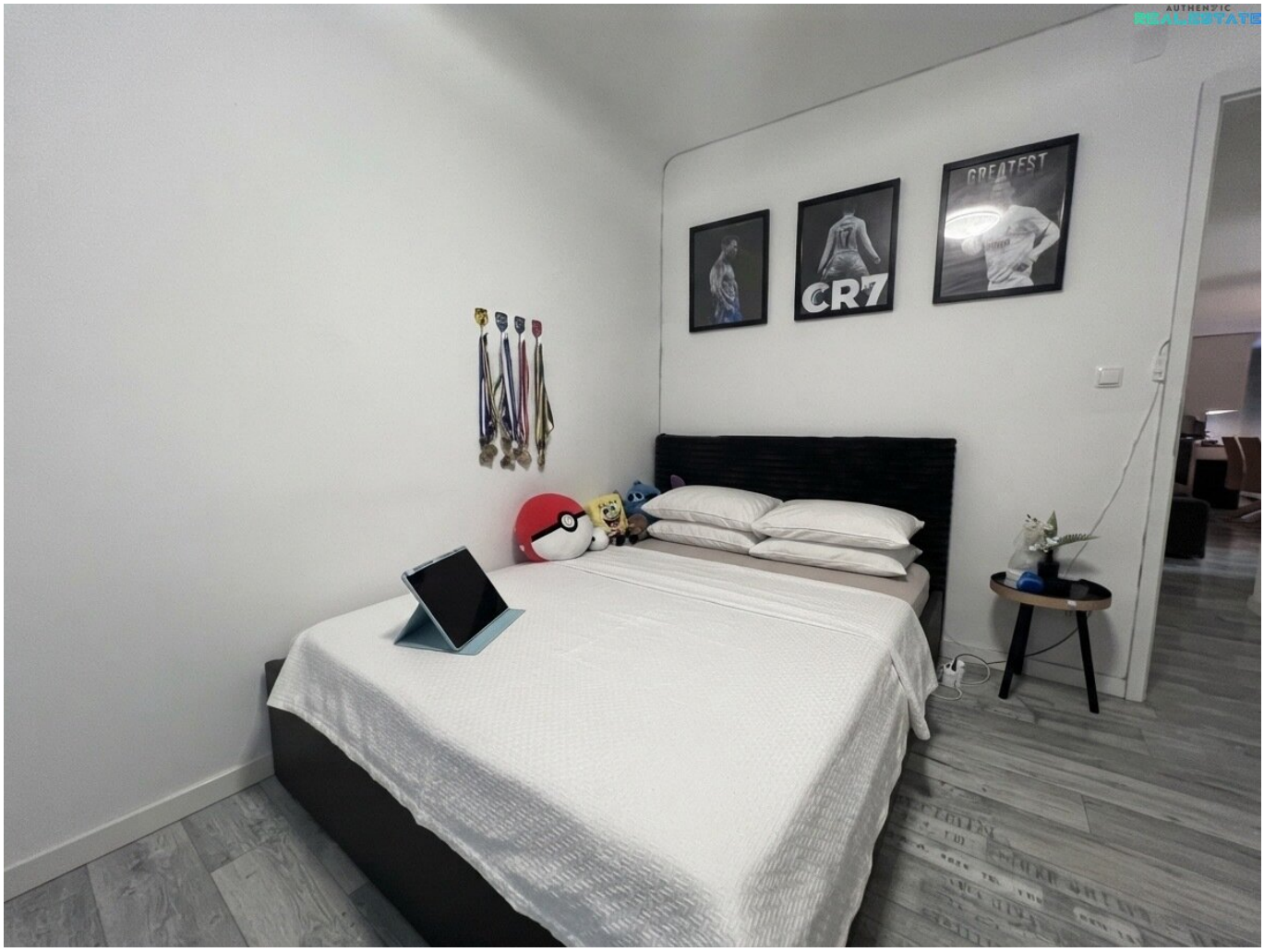










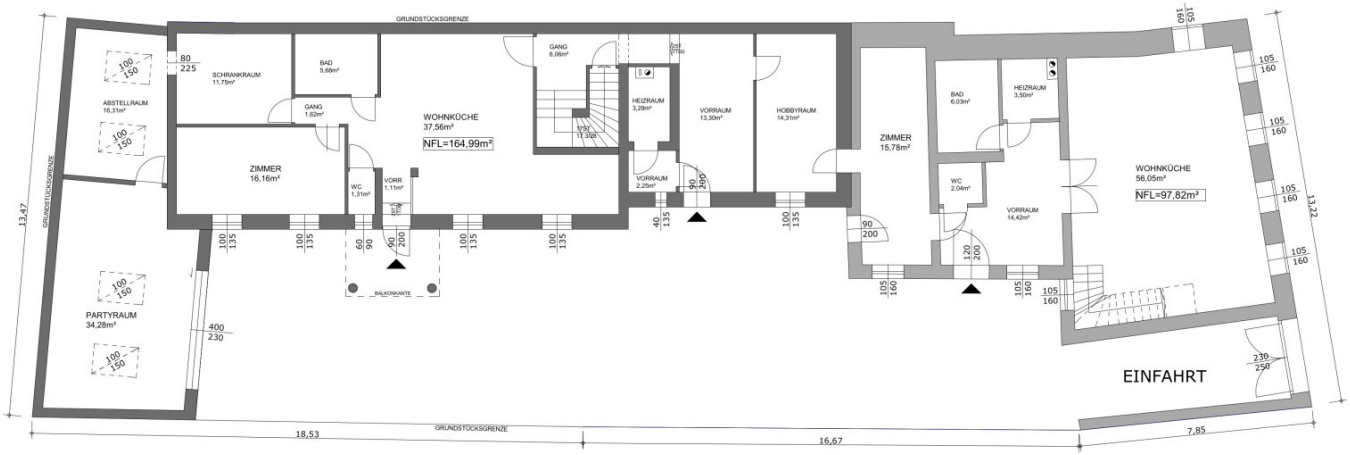

GREATEST
CR7





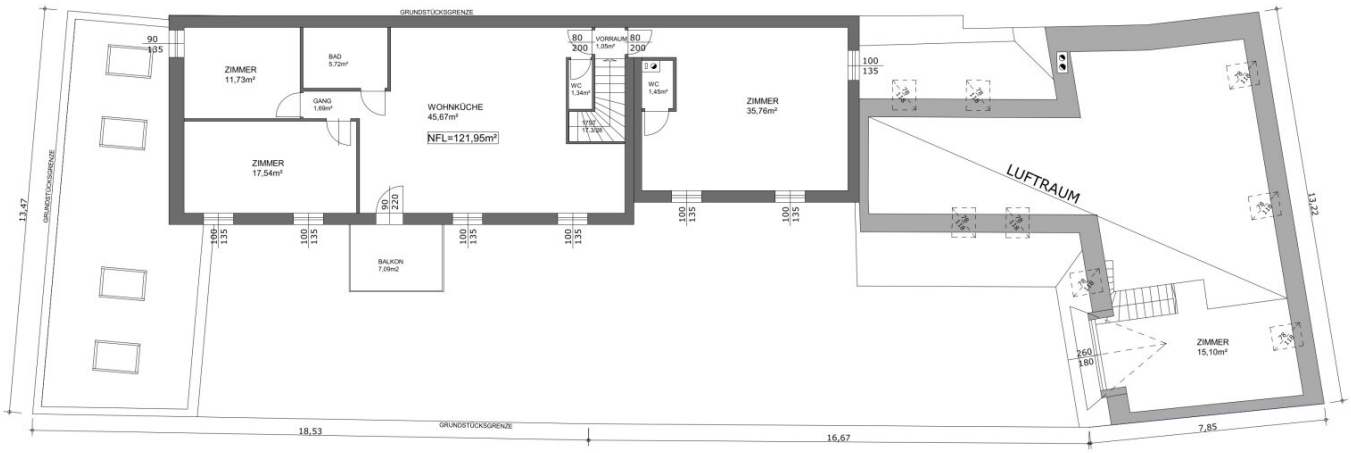


AUTHENTIC
REALESTATE



Grundriss Erdgeschoss M=1:100

Grundstücksgröße: 559m² Bebaute Fläche: 357,25m² Nutzfläche: 262,81m²



Grundriss Obergeschoss.1 M=1:100

Grundstücksgröße: 559m² Bebaute Fläche: 357,25m² Nutzfläche: 137,05m²

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit besonderem Flair – großzügiges Anwesen mit Pool und drei Wohneinheiten in Sierndorf

Manche Immobilien bieten einfach mehr. Mehr Platz, mehr Freiraum und vor allem mehr Möglichkeiten.

In Sierndorf erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnensemble, das Großzügigkeit, stilvolles Ambiente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbindet. Auf rund 400 m² Gesamtfläche stehen drei eigenständige Wohneinheiten zur Verfügung. Das Herzstück der Liegenschaft bildet ein liebevoll gestalteter Innenhof mit Pool, gemütlichen Rückzugsorten und einer exklusiven Lounge – ein privater Ort zum Entspannen und Genießen.

Das 2023 umfassend sanierte Anwesen liegt auf einem 559 m² großen Grundstück und begeistert durch seinen modernen Landhausstil, eine geschmackvolle Ausstattung und ein harmonisches Gesamtkonzept.

Wohnen nach den eigenen Vorstellungen

Die drei separaten Wohneinheiten ermöglichen unterschiedlichste Lebensmodelle. Ob eine große Familie, mehrere Generationen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder die teilweise Vermietung – die räumliche Aufteilung bietet viel Flexibilität und gleichzeitig ausreichend Privatsphäre.

Ein Überblick über die einzelnen Wohnbereiche:

Einheit 1 | ca. 127 m²

Diese Wohneinheit erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch ihren besonderen Wohncharakter. Eine großzügige Landhausküche mit Essbereich bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Der anschließende Wohnraum mit Schwedenofen und offenem Dachstuhl schafft eine gemütliche Atmosphäre mit viel Licht und Raumgefühl.

Zwei weitere Zimmer, ein hochwertiges Badezimmer mit Doppeldusche, ein Gäste-WC sowie ein Technikraum befinden sich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss liegt der private Schlafbereich.

Einheit 2 | ca. 100 m²

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppeldusche
- Separates WC
- Vorraum

Einheit 3 | ca. 122 m²

- Offener Wohnbereich mit Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppeldusche
- Separates WC
- Balkon mit ca. 7 m²
- Zusätzliches Studio mit ca. 40 m² und eigenem WC

Ein privater Rückzugsort unter freiem Himmel

Besonders beeindruckend ist der Außenbereich, der dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.

Der geschmackvoll angelegte Innenhof bietet eine gelungene Kombination aus mediterranem Ambiente und gemütlicher Privatsphäre. Der großzügige Pool sorgt an warmen Tagen für Erfrischung, während verschiedene Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen.

Für gesellige Stunden stehen ein gemauerter Grillplatz mit Outdoor-Küche sowie eine stilvolle Lounge mit Bar und großzügiger Sofalandschaft zur Verfügung.

Der rund 51 m² große Freizeitbereich bietet darüber hinaus einen Hobbyraum und einen bereits vorgesehenen Anschluss für eine Sauna. Ein überdachter Autoabstellplatz rundet das Angebot ab.

Hier lässt sich der Alltag wunderbar hinter sich lassen – ob beim entspannten Nachmittag am Pool, beim gemeinsamen Grillabend oder bei gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden.

Sierndorf – ruhig wohnen und dennoch bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich in zentraler, sonniger Lage von Sierndorf. Der Ort bietet eine angenehme Infrastruktur und verbindet ländliche Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar. Über die A22 und S3 besteht eine gute Anbindung in Richtung Wien. Auch mit der Schnellbahn S3 gelangen Sie bequem in die Bundeshauptstadt.

Kindergarten und Volksschule mit Hort befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind unter anderem in Stockerau und Hollabrunn zu finden.

Die Umgebung des Weinviertels lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Radwege, Wanderstrecken, Bademöglichkeiten und Golfplätze bieten zahlreiche Möglichkeiten, die freie Zeit aktiv oder entspannt zu gestalten.

Die Immobilie auf einen Blick

- Standort: Sierndorf, Bezirk Korneuburg
- Grundstück: ca. 559 m²
- Gesamtfläche laut Angabe: ca. 400 m²
- Drei eigenständige Wohneinheiten
- Umfassend saniert im Jahr 2023
- Separat zugängliche Wohnbereiche
- Pool und liebevoll gestalteter Innenhof
- Outdoor-Küche und gemauerter Grillplatz
- Freizeitlounge mit Bar und Hobbyraum
- Saunaanschluss vorbereitet
- Balkon mit ca. 7 m²
- Überdachter Autoabstellplatz
- Hochwertige Ausstattung und Möblierung

Betriebskosten: Laut Angabe ca. 350 € monatlich je Wohneinheit, abhängig vom Verbrauch. Darin enthalten sind Gemeindeabgaben, Wasser, Müll, Kanal, Grundsteuer sowie Strom und Heizung.

Übergabe: Nach Vereinbarung. Die erste Wohneinheit ist sofort verfügbar. Die beiden weiteren Einheiten können bei Bedarf weiterhin vermietet werden.

Eine Immobilie, viele Perspektiven

Dieses Anwesen ist ideal für Menschen, die großzügig wohnen und gleichzeitig flexibel bleiben möchten. Es bietet Platz für Familie und Gäste, ermöglicht ein harmonisches Zusammenleben mehrerer Generationen und eröffnet interessante Perspektiven für eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Verbindung aus großzügigem Raumangebot, separaten Wohneinheiten und einem außergewöhnlichen Freizeitbereich macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Gelegenheit.

Entdecken Sie selbst, was dieses Haus so besonders macht. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Besichtigung und nähere Informationen auf Anfrage.

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap