Haus mit 2 separaten Einheiten – Wohnen & Arbeiten kombinieren!



Terrasse

Objektnummer: 3392/1015

Eine Immobilie von RE/MAX Idea NPK Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amselweg
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9241 Wernberg
Baujahr:	1982
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Gesamtmiete	2.090,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	1.900,00 €
USt.:	190,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



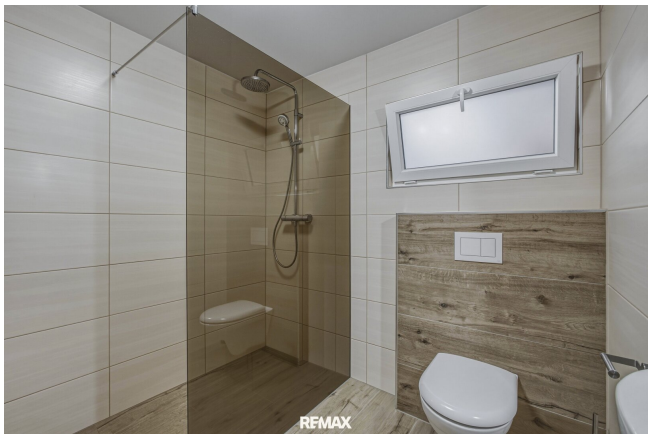
Ilaria Scattu, BSc

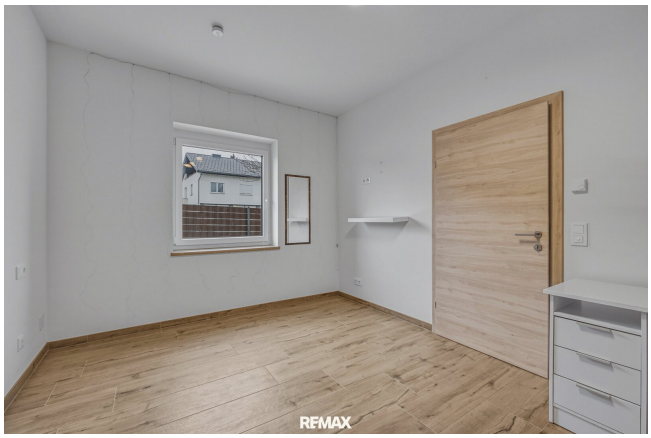

RE/MAX

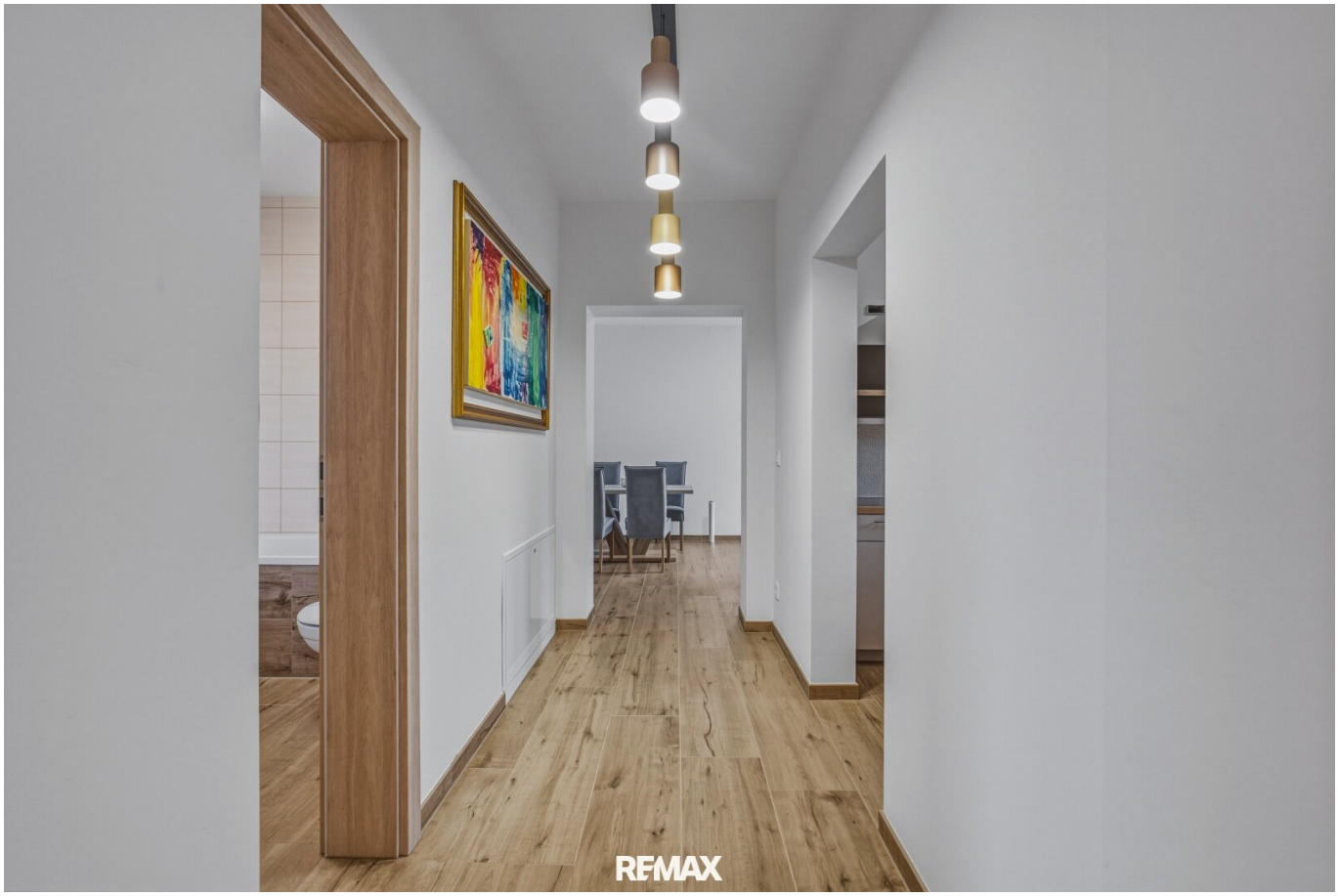

RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

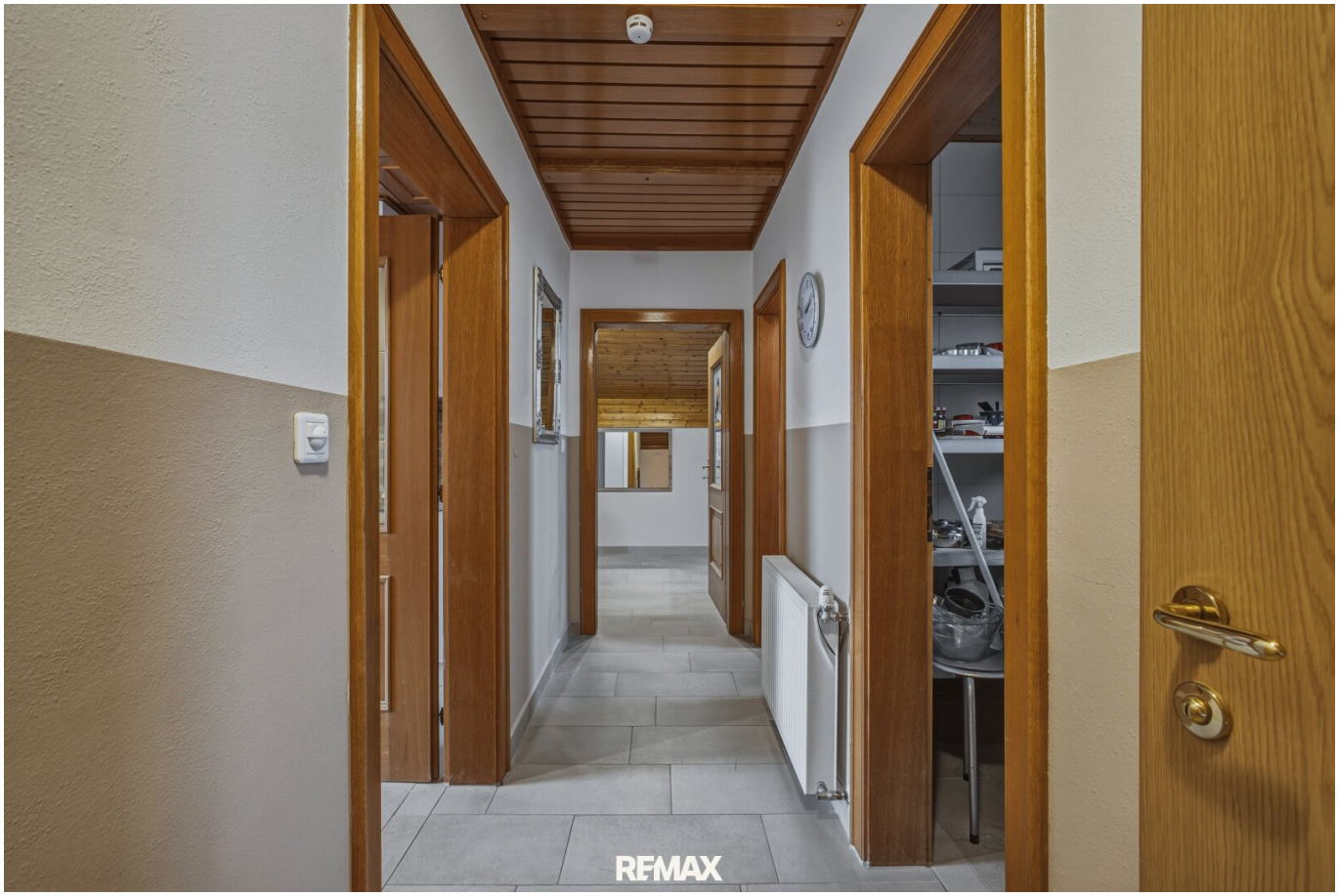

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

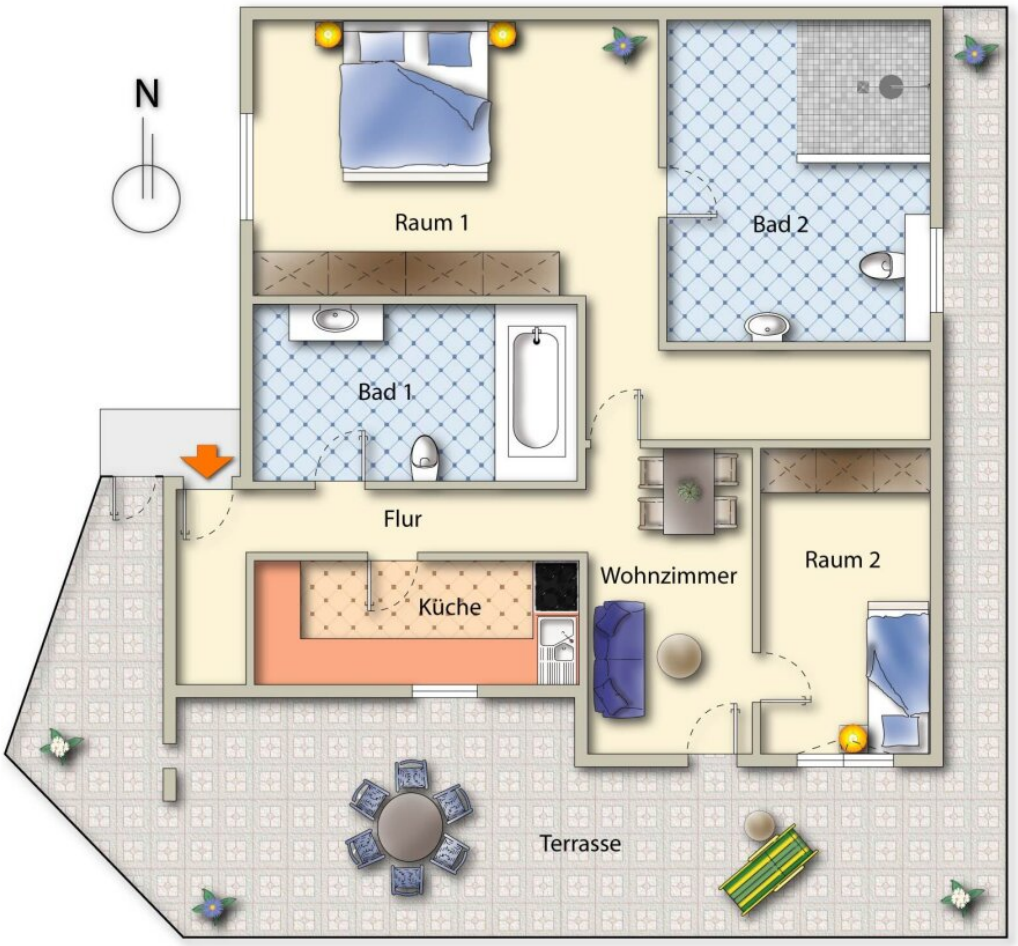






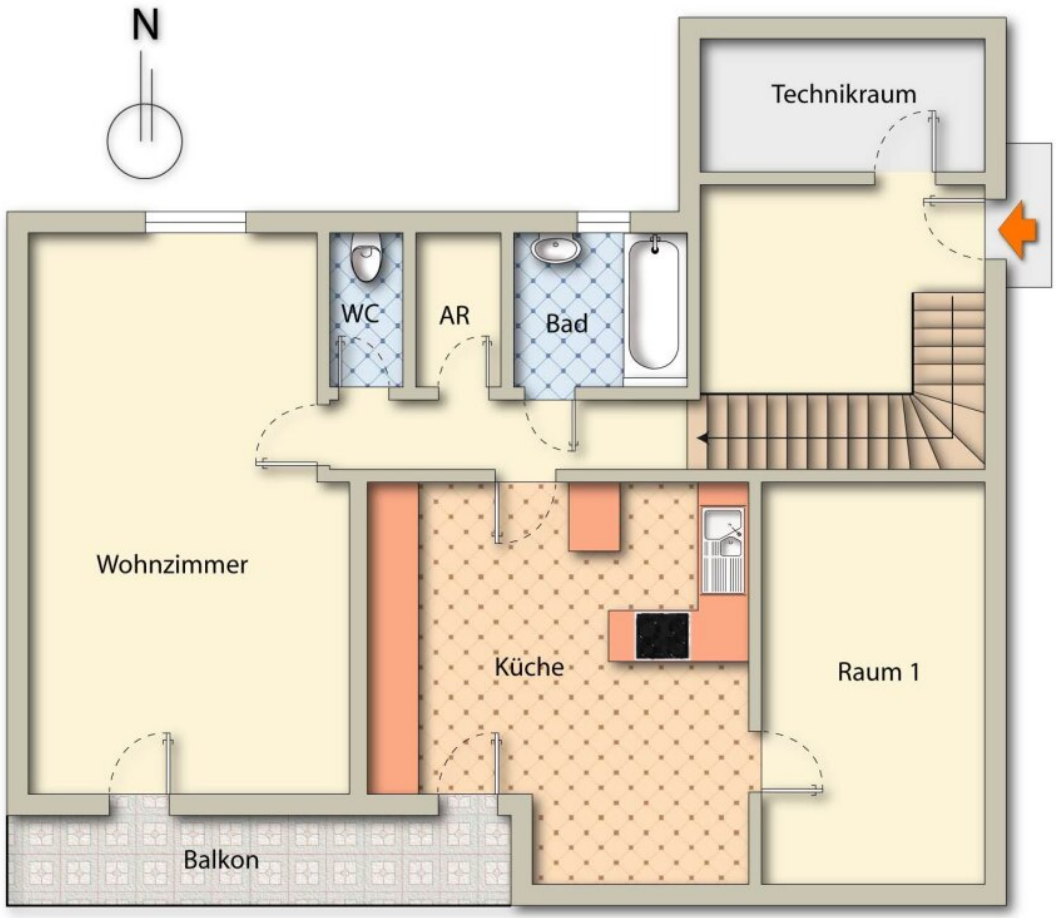

RE/MAX


RE/MAX



RE/MAX
Idea

RE/MAX



RE/MAX Idea

RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Haus in Wernberg bietet eine interessante Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Gebäude verfügt über zwei separate Wohneinheiten auf insgesamt ca. 145 m² Nutzfläche und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für alle, die Wohnen und eine gewerbliche Nutzung miteinander verbinden möchten.

Das Erdgeschoss bietet ca. 80 m² und umfasst zwei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer. Die zweite Einheit im Obergeschoss verfügt über ca. 65 m² und bietet zwei weitere Räume. Insgesamt stehen im gesamten Gebäude drei Badezimmer und drei WC-Anlagen zur Verfügung.

Das Haus wurde 2025 grundsaniert und ist mit einer modernen Fernwärme-Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein besonderer Vorteil ist die Lage direkt an der Bundesstraße. Dadurch bietet sich beispielsweise die Möglichkeit, das Erdgeschoss als Büro, Praxis oder für eine andere geeignete gewerbliche Nutzung zu verwenden und das Obergeschoss gleichzeitig als privaten Wohnbereich zu nutzen. Die konkrete gewerbliche Nutzung ist entsprechend den behördlichen und baurechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Zusätzlich stehen vier Parkplätze zur Verfügung. Eine Terrasse mit ca. 75 m² sowie ein Balkon mit ca. 10 m² bieten angenehme Außenflächen.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 145 m² Gesamtnutzfläche
- Zwei separate Wohneinheiten
- Erdgeschoss: ca. 80 m²
- Obergeschoss: ca. 65 m²
- Insgesamt 5 Zimmer
- 3 Badezimmer und 3 WC-Anlagen
- Grundsaniert im Jahr 2025
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- Terrasse mit ca. 75 m²

- Balkon mit ca. 10 m²
- 4 Parkplätze
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Wohnen und Arbeiten kombinierbar

Mietkonditionen:

Nettomiete: € 1.900,– monatlich

Betriebskosten und Heizkosten sind nicht inkludiert und vom Mieter selbst zu tragen.

Die monatlichen Betriebs- und Heizkosten werden derzeit auf ca. € 300,– bis € 400,– geschätzt und sind abhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Strom ist ebenfalls separat vom Mieter anzumelden und zu bezahlen.

Gesamtmiete: € 1.900,– netto zzgl. Betriebskosten, Heizkosten und Strom.

Einen 360°-Rundgang finden Sie hier!

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <6.250m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.750m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap