

**Die Liegenschaft mit den vielen Möglichkeiten -
Mehrparteienhaus mit 3 Wohneinheiten +
Extra-Grundstück zu verkaufen!**



Objektnummer: 7939/2300160961

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Baujahr:	1956
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	200,00 m²
Lagerfläche:	29,70 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	649,00 m²
Kaufpreis:	249.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

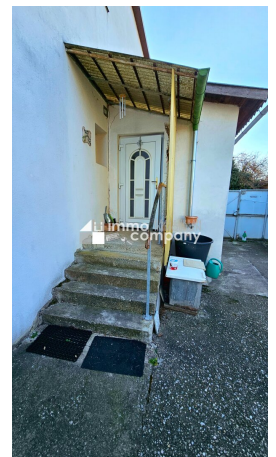


DI (FH) Benjamin Heidegger

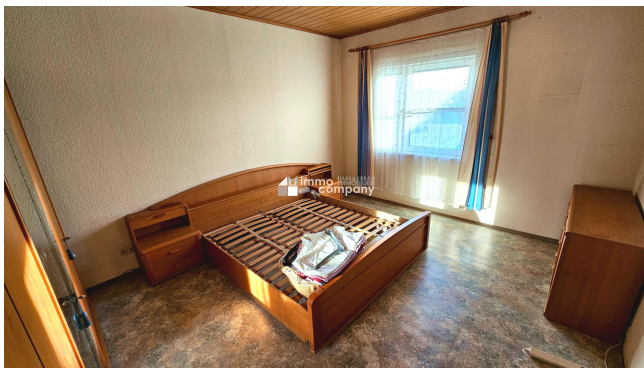
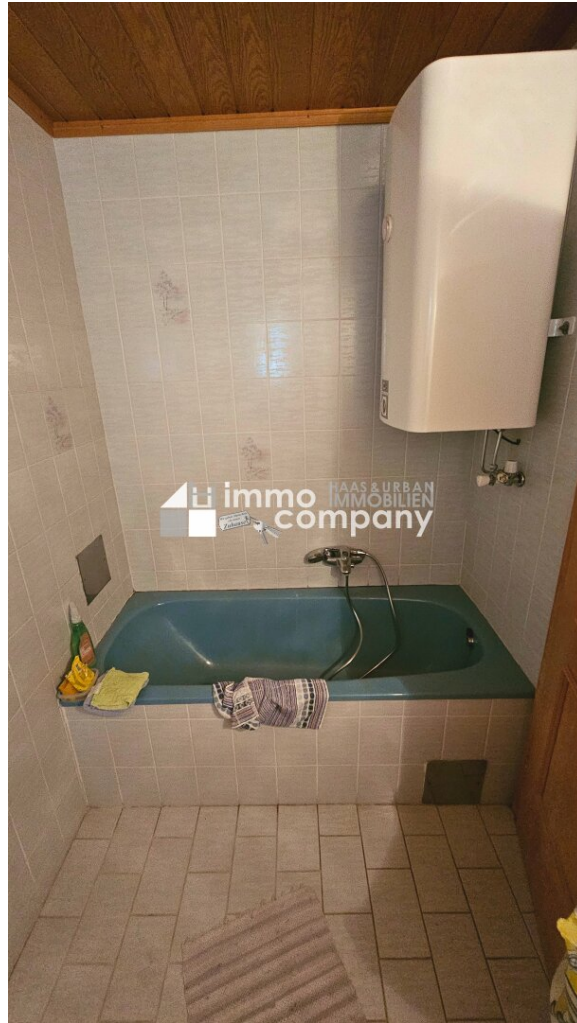
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH











Und, noch immer
auf der Suche nach
dem richtigen
Immobilienexperten?

Benjamin Heidegger
IMMOBILIENEXPERTE
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

0699 184 100 40
benjamin.heidegger@immo-company.at



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

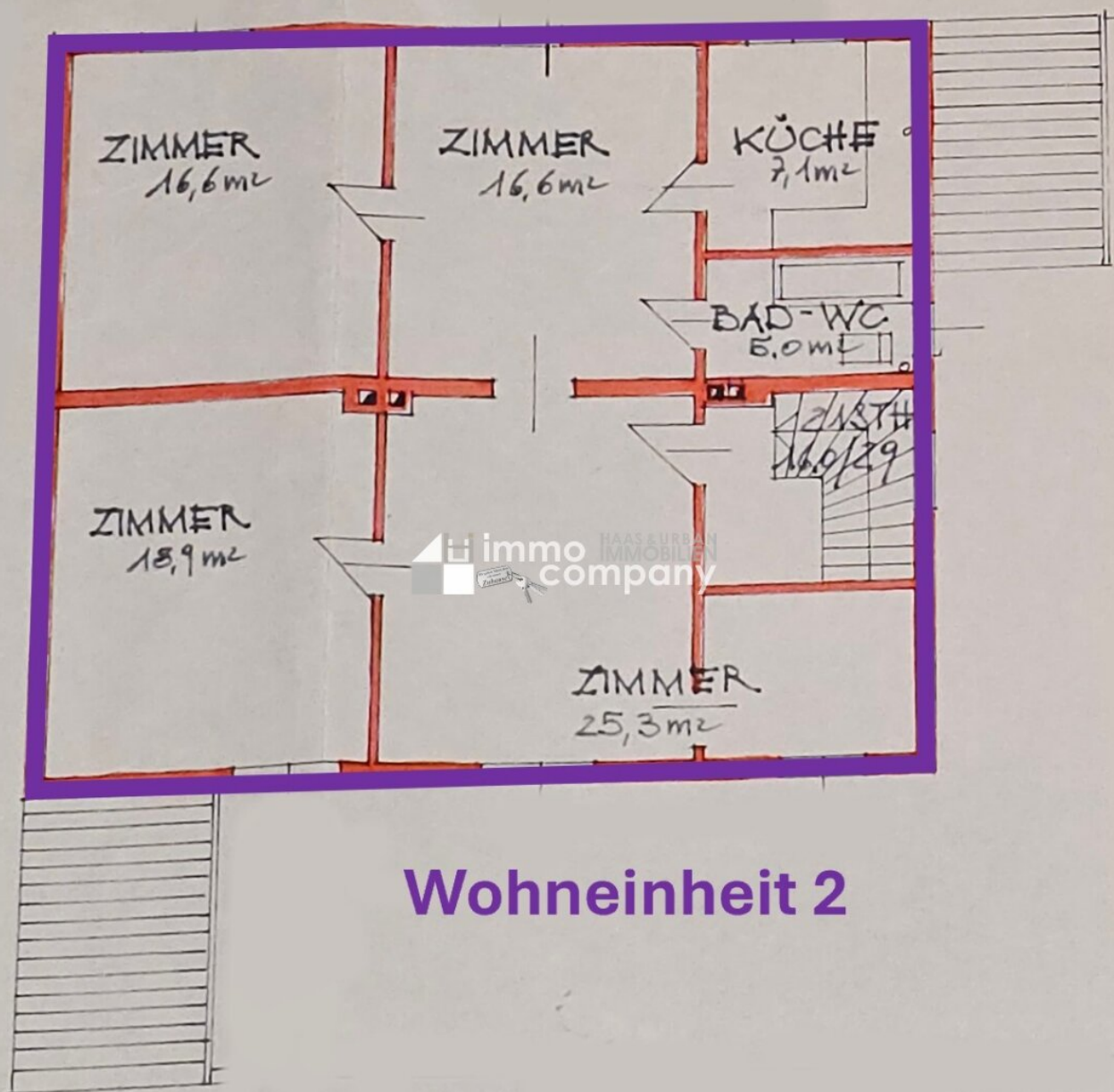
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

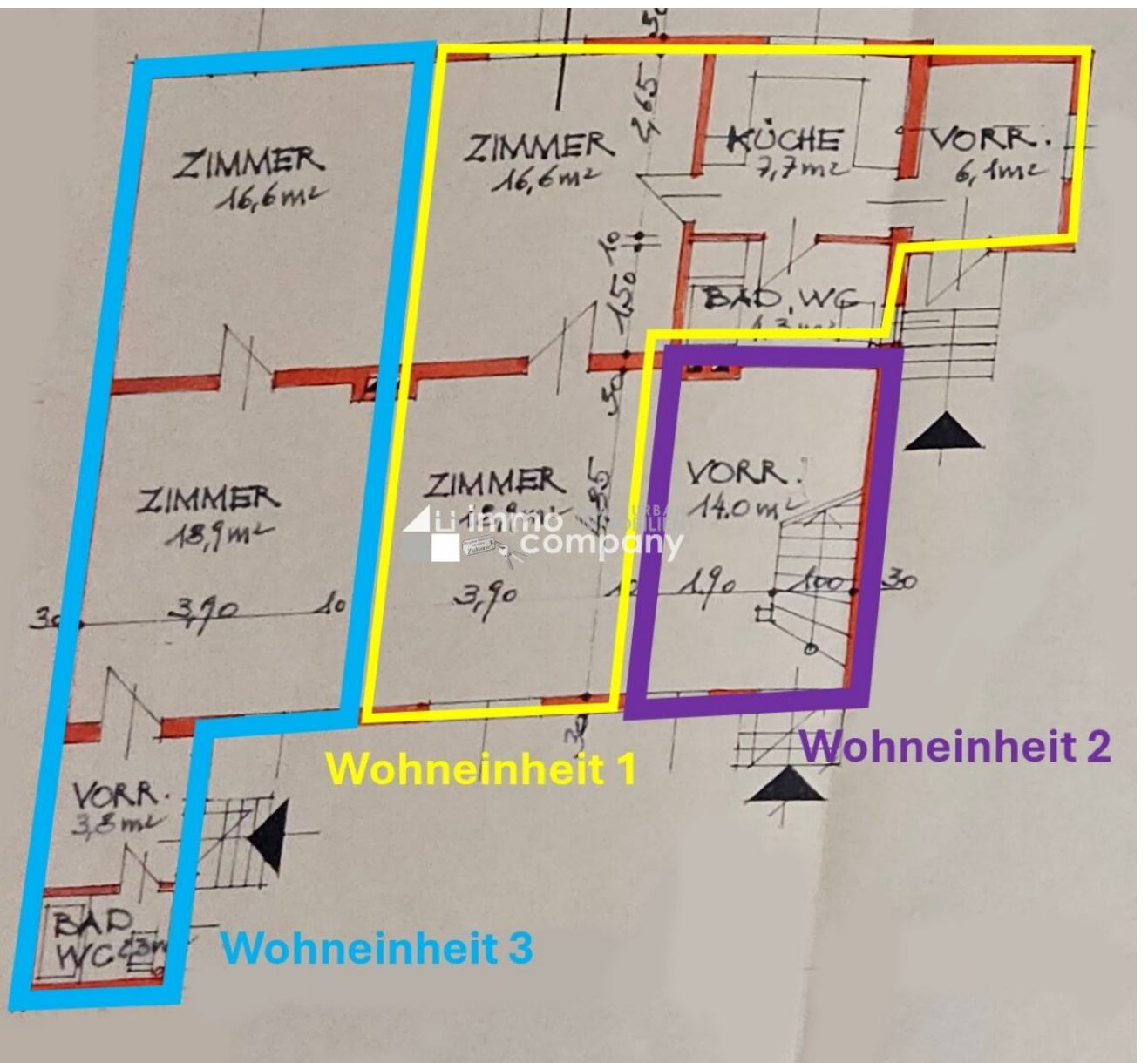


 **immo company** **HAAS & URBAN IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Wohneinheit 2



Objektbeschreibung

ACHTUNG! WICHTIG!

Hohe Sanierungsförderungen in 2024 können abgestaubt werden - v.a. für thermische Sanierungen, Fenster, Heizungssysteme, etc.

Quelle: <https://sanierungsbonus.at/> oder <https://www.umweltfoerderung.at/>

Zusätzlich: Ersparnis von 1,1% Eintragungsgebühren ab 01.04.2024 - Ersparnis von bis zu mehreren tausend Euro - weitere Infos

unter:

<https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>

Du bist auf der Suche nach einem **Riesen-Haus für deine große Familie** mit viel Potenzial?

Das Haus eignet sich auch **als Anlage zum Vermieten**, das **hintere Grundstück darfst du ebenfalls bebauen**.

Eine Liegenschaft der vielen Möglichkeiten!

Auf einem großzügigen **Grundstück von 862m²** befindet sich dieses Haus mit 3 Wohneinheiten, hier wird dir genügend Platz für dich und deiner Familie

oder deinen Mietern geboten.

Hardfacts:

- Mehrparteienhaus/Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten
- Holzheizung mittel Schwedenofen in jeder Wohneinheit
- Außenjalousien straßenseitig
- 2-fach-verglaste Fenster
- 2x Garagen

- **Brunnen im Garten**

- **über 600m² Gartenfläche**

- **Fahnengrundstück**

Wohneinheit 1 (Erdgeschoss):

- Vorraum: 6,10m²

- Küche: 7,70m²

- Badezimmer+WC: 4,30m²

- Wohnzimmer: 16,60m²

- Zimmer: 18,90m²

Gesamtwohnfläche: 53,60m²

Wohneinheit 2 (Ergeschoss+Obergeschoss):

EG:

Vorraum: 14,00m²

OG:

Zimmer: 25,30m²

Zimmer: 18,90m²

Zimmer: 16,60m²

Wohnzimmer: 16,60m²

Küche: 7,10m²

Badezimmer+WC: 5,00m²

Gesamtwohnfläche: 103,50m²

Wohneinheit 3 (Erdgeschoss):

Vorraum: 3,80m²

Badezimmer+WC: 2,30m²

Wohnküche: 18,90m²

Zimmer: 16,60m²

Gesamtwohnfläche: 41,60m²

Weitere Flächen:

Garage 1: 22,50m²

Garage 2: 21,60m²

Lagerflächen: 29,70m²

Haus ist sanierungsbedürftig.

Bebauungsbestimmungen:

Für die bereits verbaute Fläche gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

Bebauungsdichte: 60%

Bauklasse: I, II

Bauweise: geschlossen

Für die unverbaute Fläche (Garten) gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

Bebauungsdichte: bis zu 36,90%

Bauklasse: I, II

Bauweise: offen

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo.company.at

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap