

## **Mehrfamilienraum mit Business-Bonus – Wohnen & Arbeiten in Bestlage von Hausbrunn**



**Objektnummer: 7939/2300161736**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2145 Hausbrunn
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	672,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	17
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,57
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	714,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	63,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tarek Mawed**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









**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.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Mehrfamilienhaus mit ca. **1.020 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**. Das Haus verfügt über **zwei vollständig eigenständige Wohneinheiten** sowie eine **ehemalige Arztordination**, die ebenfalls flexibel nutzbar ist (z. B. Büro, Praxis, Kanzlei, etc.).

## Flexible Nutzung – Zwei Wohneinheiten oder ein großes Haus:

Das Objekt ist so konzipiert, dass es entweder

? **als zwei getrennte Wohnungen** genutzt werden kann – ideal für zwei Familien oder zur Vermietung – **oder**

? **als ein großes Einfamilienhaus** – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Jede Einheit hat einen **eigenen Eingang** sowie separate Zugänge zur Ordination. Alle Bereiche können durch Türen getrennt oder verbunden werden.

## Details zu den Wohneinheiten:

### Wohneinheit 1 (auf zwei Etagen):

- 3 Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich
- Garage mit Platz für 2 PKW

### Wohneinheit 2 (auf zwei Etagen)

- 5 Zimmer inkl. Wohnzimmer
- Große Wohnküche mit Essbereich
- Garage + Stellplatz für 2 PKW

Beide Einheiten haben Zugang zur **gemeinschaftlichen Terrasse**.

## **Ehemalige Ordination – vielfältig nutzbar:**

- Separat begehbar von beiden Wohneinheiten
- Wartebereich
- Sekretariat/Empfang
- Mehrere Behandlungsräume

Ideal nutzbar z. B. als Praxis, Steuerberaterbüro, Kanzlei oder Firmenstandort.

Die Ordination ist durch separate Türen von beiden Wohneinheiten aus **getrennt zugänglich**, kann aber auch **mit dem Wohnbereich verbunden werden**, was flexible Nutzungsmöglichkeiten erlaubt – sei es als Praxis, **Büro für Steuerberater, Rechtsanwalt oder Unternehmenssitz**.

## **Nutzung & Zustand:**

Das Haus eignet sich perfekt für **große Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach** oder auch zur **Vermietung einzelner Einheiten**.

Der Zustand ist **top gepflegt** – der Altbestand stammt aus ca. 1930, der umfangreiche Ausbau und Erweiterungen erfolgten ab den 1980er Jahren.

*Ob für Ihre Familie, Ihr Unternehmen oder beides – dieses Haus bietet Raum für Ihre Ideen. Gerne begleite ich Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.*

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 <1.000m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap