

**Eigenheim, das sich selbst bezahlt – Zwei Wohneinheiten,  
ein starkes Investment!**



**Objektnummer: 1633/329**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerstraße 15
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3062 Kirchstetten
Baujahr:	1992
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	132,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	567.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
USt.:	7,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dominik Harm

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

H +43 677 61 61 68 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

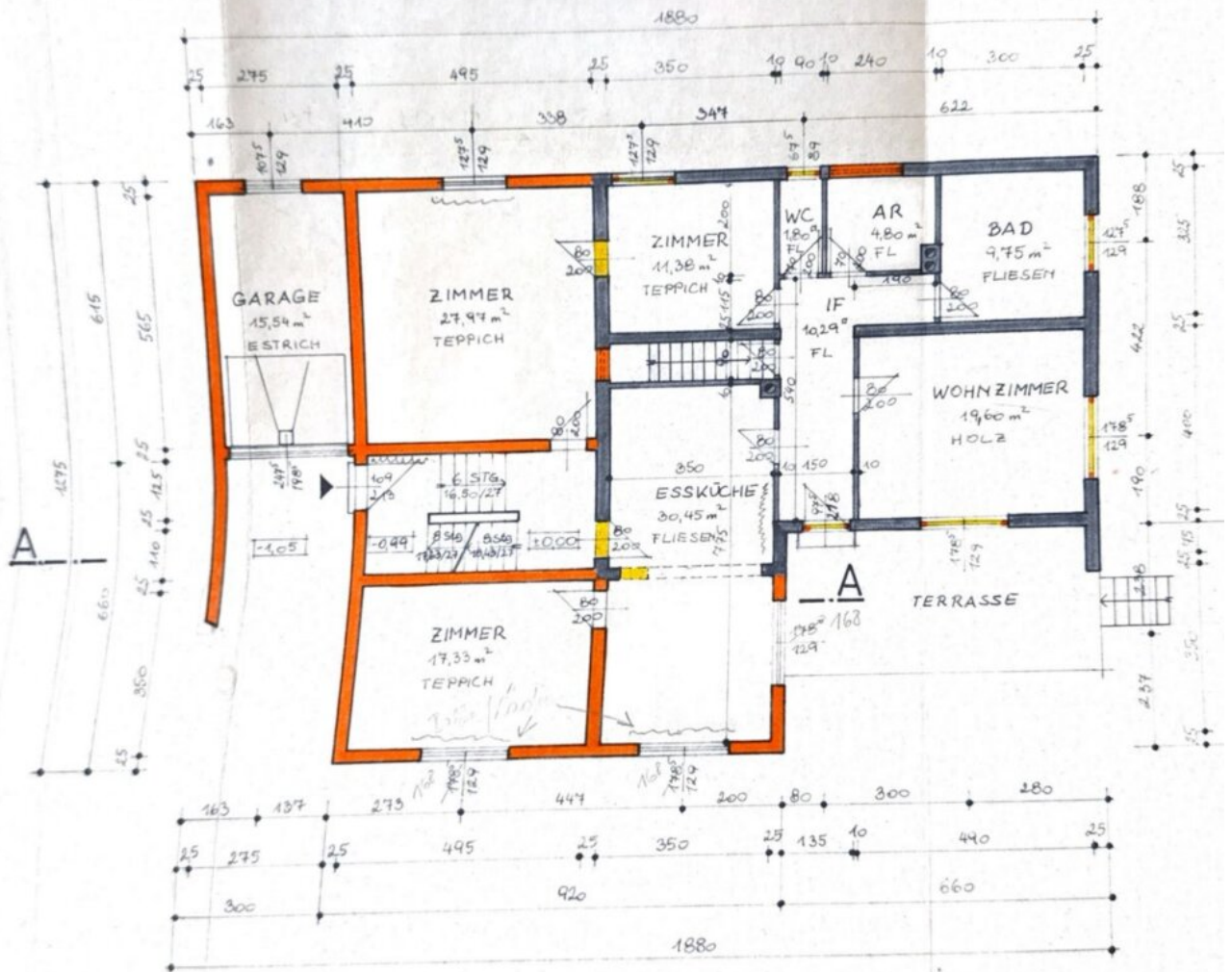








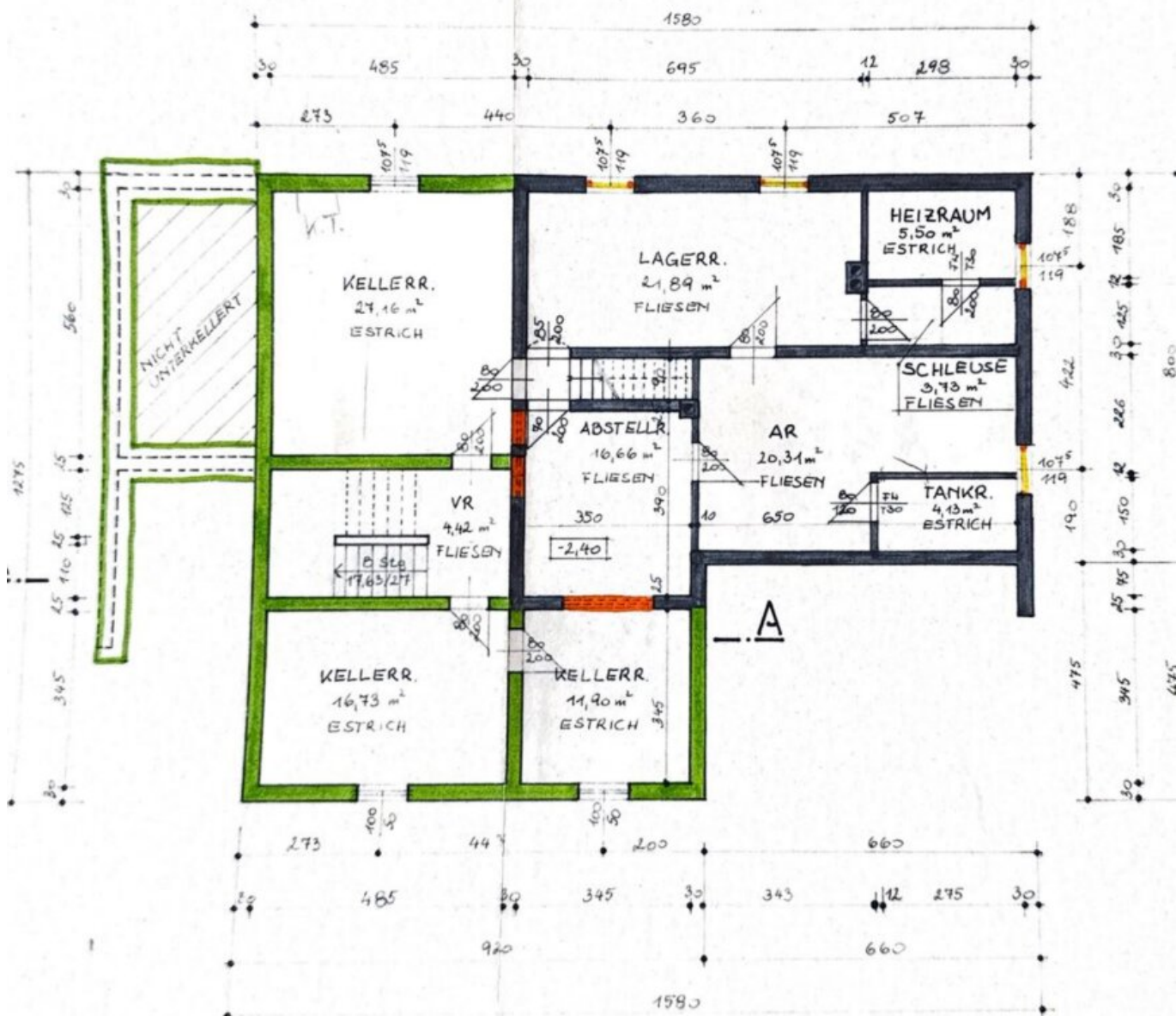
# ERDGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE EG: 133,37 m²

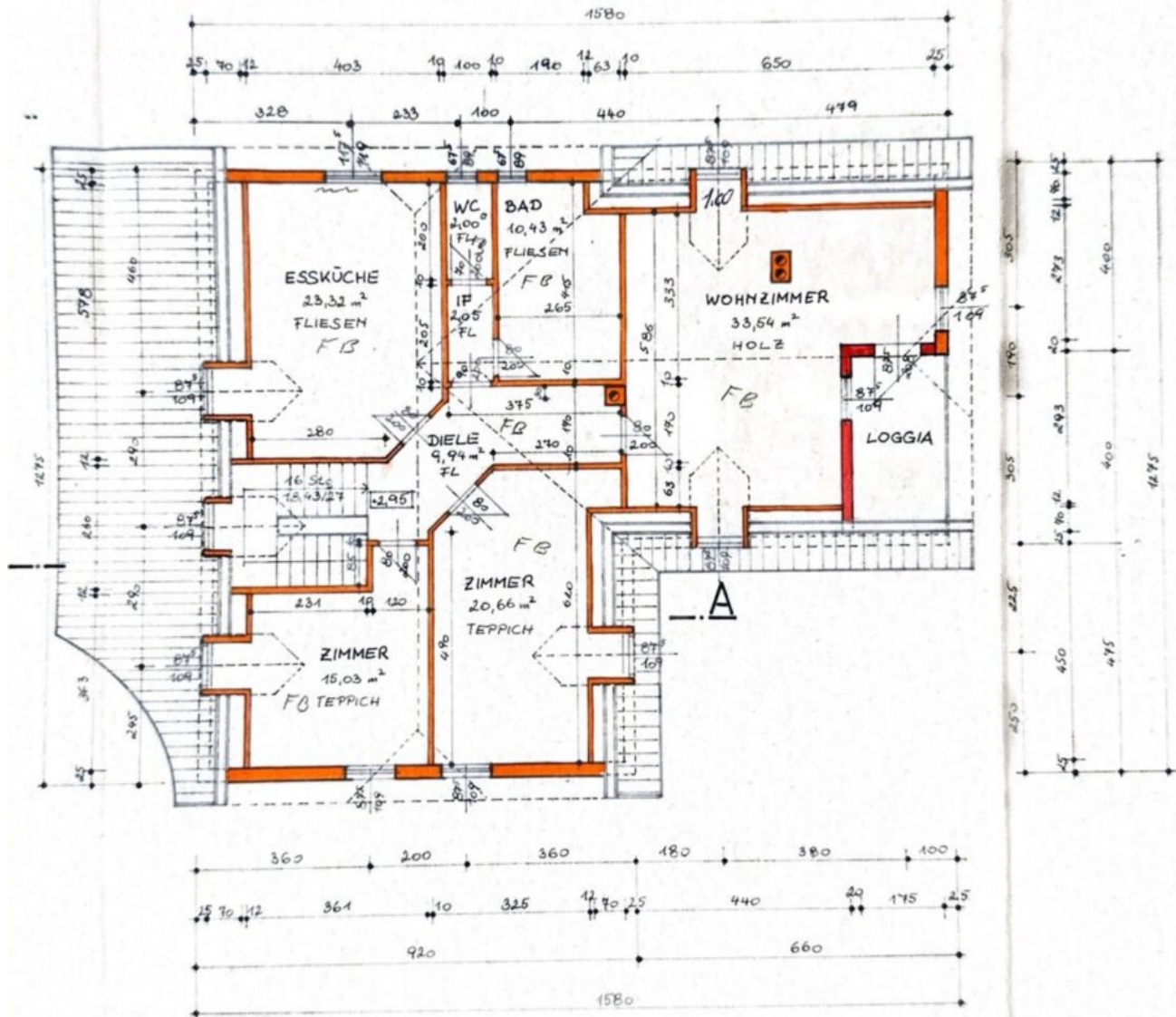
**fortuna**  
REAL

## KELLERGECHOSS





# DACHGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE DG 116,97 m²

## Objektbeschreibung

### Zweifamilienhaus in Kirchstetten – Wohnen & Vermieten clever kombiniert!

#### 5 Highlights auf einen Blick:

- **Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – ideal zum selbst Bewohnen + zusätzliche Einnahmen durch Vermietung
- **Zwei getrennte Wohneinheiten** – perfekt für langfristige Mieter, Gäste oder Homeoffice
- **Ca. 130 m<sup>2</sup> Keller** – zusätzlicher Stauraum, Hobbyräume oder Mieterlager
- **Garten, Terrasse & Loggia** – attraktive Außenflächen für zwei Haushalte
- **Garage & 4 Stellplätze** – optimal für Eigennutzer + Mieter

Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte direkt über die jeweilige Immobilienplattform – Sie erhalten umgehend ein ausführliches **Exposé** mit allen relevanten Informationen.

Willkommen in **Kirchstetten**, einem Ort, der die ideale Mischung aus Ruhe, Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur bietet. Dieses großzügige **Zweifamilienhaus mit rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eröffnet eine seltene Chance für alle, die **clever wohnen und gleichzeitig investieren** möchten.

Dank **zwei vollständig getrennten Wohneinheiten** eignet sich das Objekt perfekt für Käufer, die eine Einheit selbst nutzen und die zweite **lukrativ vermieten** möchten. Die Kombination aus stabiler Mietnachfrage, guter Verkehrsanbindung und einer familienfreundlichen Umgebung schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Beide Einheiten überzeugen durch ihre **hellen Räume, modernen Einbauküchen, stilvollen Bäder mit Wanne und Dusche**, und eine **angenehme Fußbodenheizung**. Durch die klare Trennung profitieren Eigennutzer von Privatsphäre, während die zweite Wohnung als **dauerhafte Einnahmequelle** dient – ideal zur **Finanzierung der eigenen Wohnkosten**.

Der **wunderschöne Garten**, eine **Terrasse** und eine **Loggia** bieten vielseitige



Aufenthaltsmöglichkeiten, die sowohl für Eigennutzer als auch für künftige Mieter attraktiv sind. Ebenso praktisch im Alltag: eine **Garage plus vier Stellplätze**, die zusätzlichen Komfort und Wert schaffen.

Die Lage punktet mit kurzen Wegen zu **Kindergarten, Schule, Arzt und Nahversorger**. Durch **Bus- und Bahnanbindung** ist Kirchstetten hervorragend vernetzt – ein starkes Argument für zuverlässige Mieter und Pendler.

Ein Haus, das nicht nur Wohnqualität bietet, sondern auch ein **sicheres Investment für die Zukunft** ist – ideal für alle, die Wohnen und Vermieten geschickt kombinieren möchten.

Der **Kaufpreis** ist **kein Fixpreis**, sondern richtet sich nach Marktsituation und Nachfrage.

Für Besichtigungen kontaktieren Sie uns bitte direkt über die jeweilige Immobilienplattform – dort erhalten Sie ein ausführliches Exposé.

## **Jetzt unverbindlich besichtigen!**

Überzeugen Sie sich vor Ort von **Wohnkomfort, Potenzial und der starken Vermietbarkeit** dieses außergewöhnlichen Zweifamilienhauses.

Die Fotos wurden teilweise **mit KI optimiert**.

Ein **Provisionsanspruch** entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich **unverbindlich und kostenlos**.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <4.750m

Klinik <4.425m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.050m

Kindergarten <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <4.575m

#### **Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <300m

Polizei <5.175m

### **Verkehr**

Bus <50m

Autobahnanschluss <1.900m

Bahnhof <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap