

Großes Zweifamilienhaus, unterkellert auf teilbarem Grundstück und Entwicklungspotenzial in Ruhelage



Haus 3

Objektnummer: 1939/132595

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2326 Maria-Lanzendorf
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	199,31 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	130,52 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	995.500,00 €
Provisionsangabe:	

35.838,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



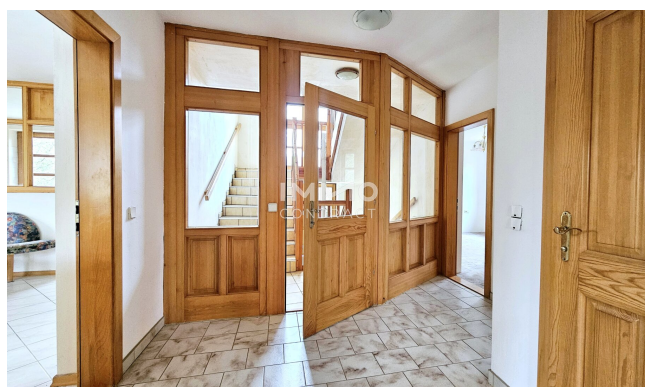
Simone Vasicek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9-13
2500 Baden

T +43 676 841 420-605
H +43 676 841 420 605











Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1994 in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich auf einem 1,919 m² großen Grundstück am Ende einer Sackgasse in ruhiger Wohnlage von Maria Lanzendorf.

Das Haus umfasst zwei separate Wohneinheiten, jeweils eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Beide Ebenen sind eigenständig nutzbar und eignen sich daher ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten und/oder Vermieten.

Die Wohneinheiten bestehen jeweils aus einem großen Wohn-/Esszimmer mit anschließender geräumiger Küche, 2 Schlafzimmern, Bad mit Dusche/Wanne und Tageslicht, separatem WC und Vorraum.

Der Keller steht beiden Einheiten zur Verfügung und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für Haustechnik und Hobbyräume.

Beheizt wird das Gebäude mittels Gasbrennwertgerät, sowohl Radiatoren als auch Fußbodenheizung sind vorhanden, im Keller erfolgt die Wärmeverteilung nur über Radiatoren. Zusätzlich ist eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung installiert.

Das Haus wurde seit Längerem nicht bewohnt und befindet sich daher in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich sind umfassende Komplettierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich, die dem neuen Eigentümer gleichzeitig die Möglichkeit bieten, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der große Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine Größe, Ruhe und Privatsphäre.

Insgesamt handelt es sich um ein geräumiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in ruhiger Lage – ideal für Familien oder handwerklich versierte Käufer, die eine solide Basis mit

Entwicklungspotenzial suchen.

Bebauungsplan: Bauen/Wohnen, MBF (Maximale bebaubare Fläche = 150m² +4% der Bauplatzgröße), BK: I und II, offene oder gekuppelte Bauweise.

Das Grundstück könnte auch geteilt werden. Bei Neuschaffung eines Bauplatzes muss berücksichtigt werden, dass die Mindestgröße eines Grundstücks 500 m² beträgt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich, Ihnen diese interessante Liegenschaft zeigen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap