

## **Saniertes Haus mit 2 Wohneinheiten - geeignet für private & gewerbliche Nutzung**



Terrasse nordseitig

**Objektnummer: 4795**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2491 Neufeld an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	383,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	195,00 €
<b>Heizkosten:</b>	220,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.796,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mele Bell**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

KOKRON  
IMMOBILIEN

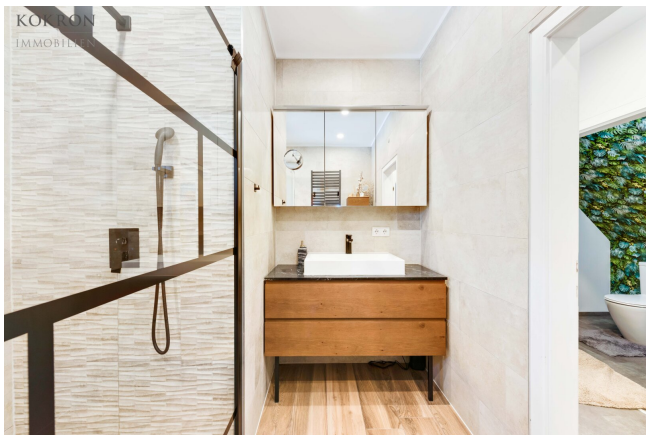


KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN



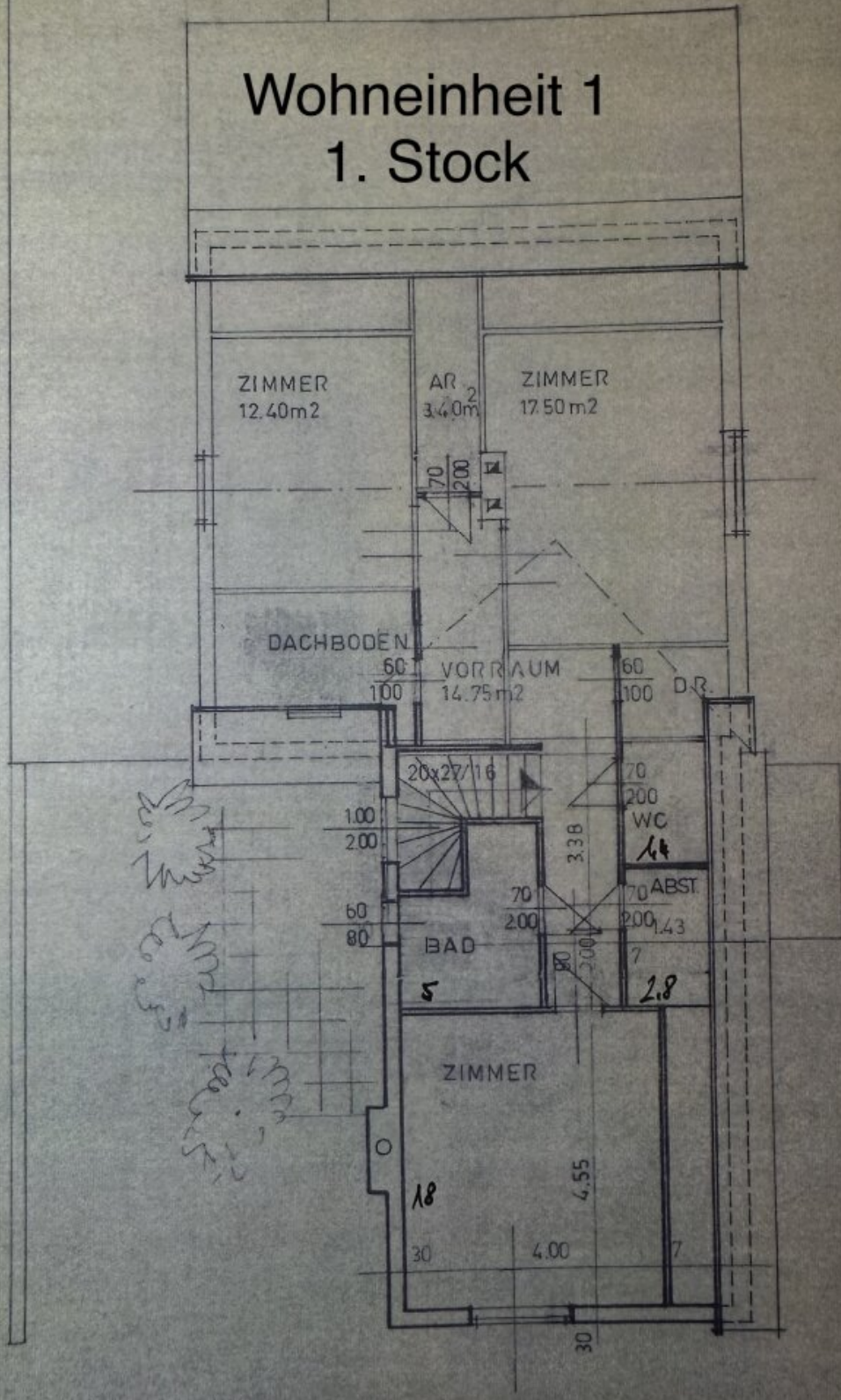


KOKRON



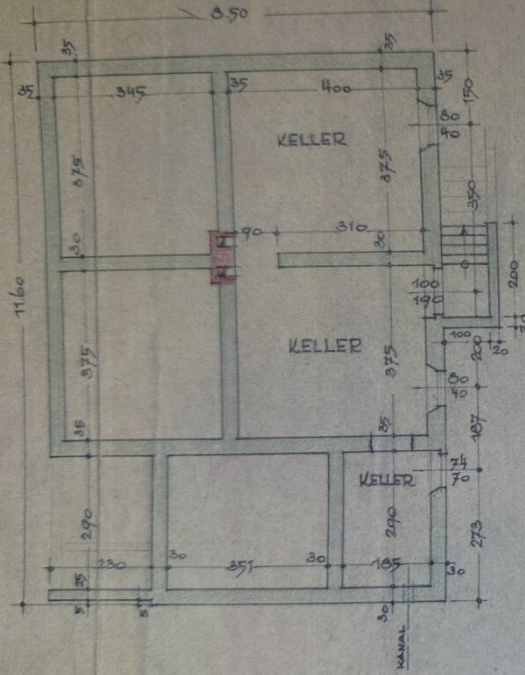
IMMOBILIEN

# Wohneinheit 1 1. Stock

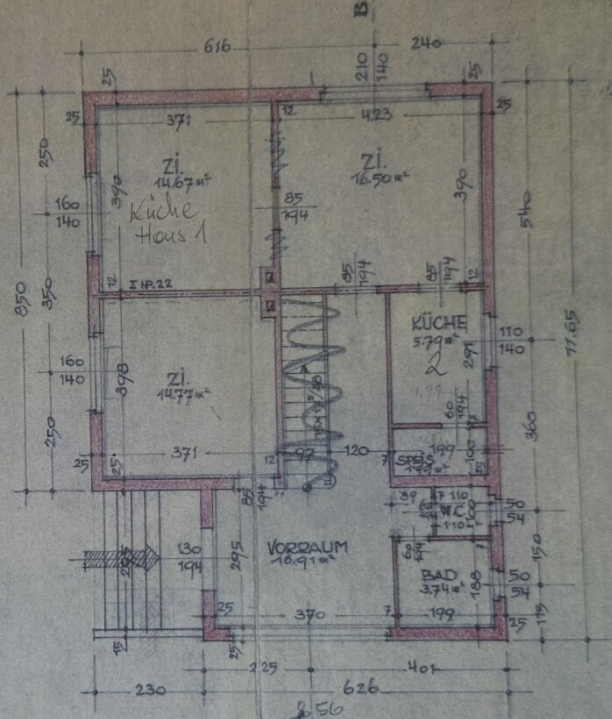


KOKRON

SCHNITT: A-B



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

# Wohneinheit 2

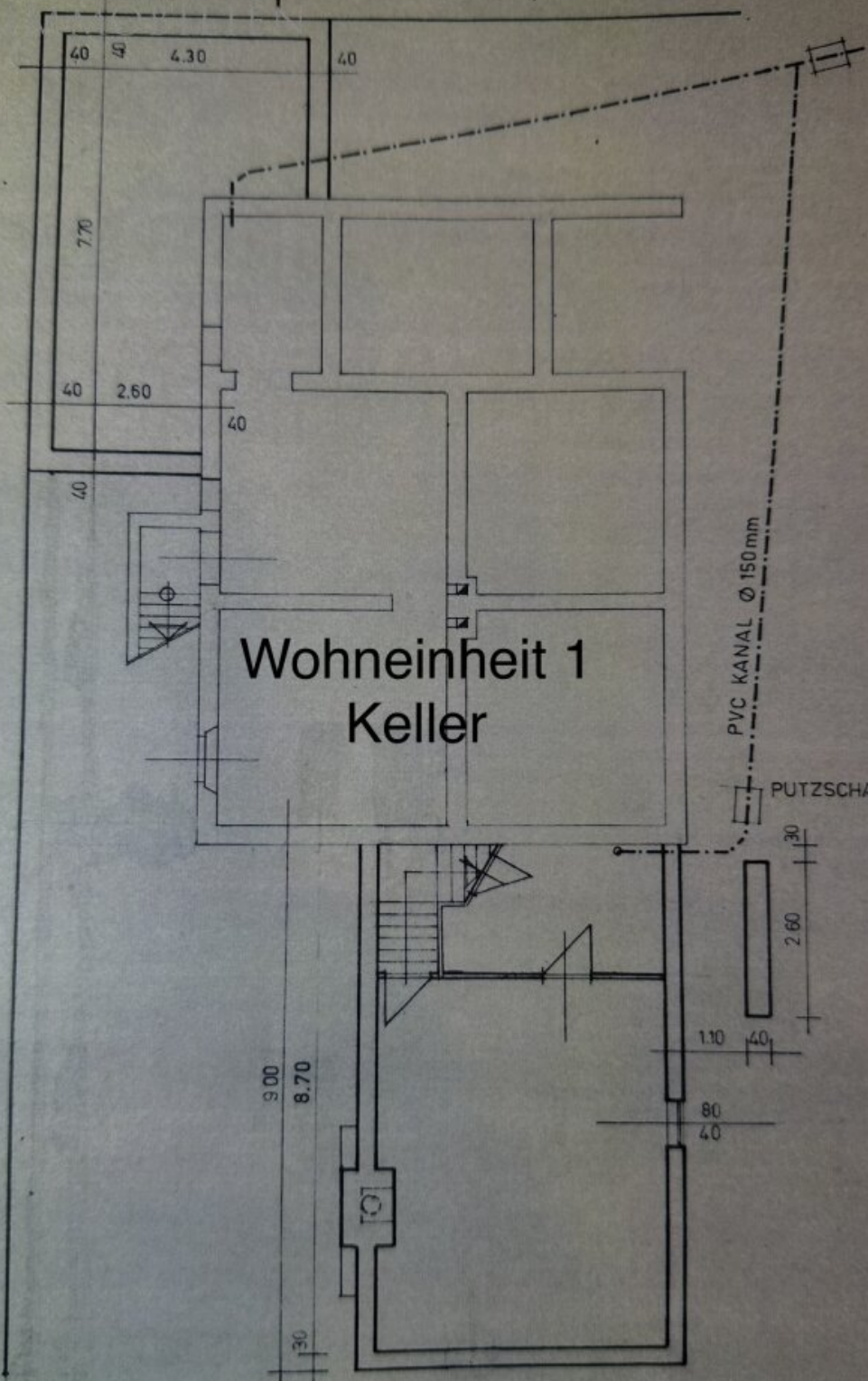
PLAN

BA



KOKRON

B



Wohneinheit 1  
Keller

PVC KANAL Ø 150mm

PUTZSCHAU

-u FUNDAMENTPLAN

A15

## Objektbeschreibung

### **Ein Haus - mehrere Möglichkeiten - privat und gewerblich nutzbar!**

Das ursprüngliche Sommerhaus aus den 60er-Jahren wurde in den 80ern durch einen Neubau erweitert und vom jetzigen Eigentümer zwischen 2021 und 2024 aufwändig und geschmackvoll saniert und renoviert. Aktuell sind die beiden Häuser räumlich getrennt, es gibt jedoch zwei noch immer bestehende Durchbrüche, über die die beiden Wohneinheiten zusammengelegt werden könnten.

#### **Das "alte" Haus: ca. 54m<sup>2</sup>**

Es besteht aus zwei ebenerdigen Räumen, einer Küche, einem Bad mit Wanne und einem getrennten WC. Dieser Bereich wird aktuell nicht genutzt. Er könnte zukünftig Ihr Büro sein, Sie könnten dort Ihre Gäste unterbringen, oder erwachsene Kinder bekommen ihr eigenes Reich. Ebenfalls am "alten" Haus gibt es eine knapp 15m<sup>2</sup> große Garage mit 2,14m Höhe. Die Genehmigung und die Leerverrohrungen für die Errichtung von 2 Stellplätzen unter einem Carport liegen bereits vor.

#### **Das "neue" Haus: ca.127m<sup>2</sup>**

hier befinden sich im Erdgeschoss der Wohn-Essbereich (mit offenem Kamin und 2,80m Raumhöhe!) mit direktem Ausgang auf die Terrasse. Die moderne und top-ausgestattete Küche sowie ein Gäste-WC sind ebenfalls im Erdgeschoss zu finden. Über eine moderne Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich die privaten Räumlichkeiten befinden: 3 Zimmer, ein modernes Bad mit bodentiefer Dusche, ein getrenntes WC und ein Abstellraum stehen Ihnen hier zur Verfügung.

Mehrere Abstell- und Lagerräume im Keller können gut genutzt werden, da diese völlig trocken ist. Der Technikraum ist ebenfalls im KG untergebracht.

**Die Besonderheit diese Hauses - neben der geschmackvollen Sanierung - ist die Tatsache, dass es sich auf Eigengrund befindet.**

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann Klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden. **Ihr Traumhaus am See wartet auf Sie!**

### **Besichtigungen**

Ich stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Die von uns

bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.  
Änderungen vorbehalten!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap