

## **Ein- Zweifamilienhaus am Fuße des Semmerings**



**Objektnummer: 5588**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2641 Schottwien
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 81,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

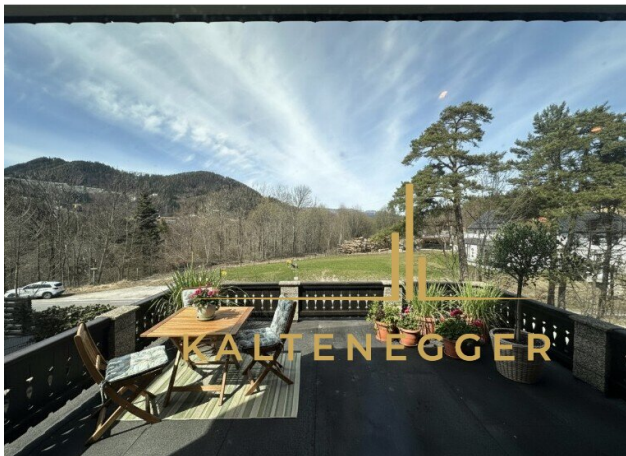


**Viktoria Wurmbrand**

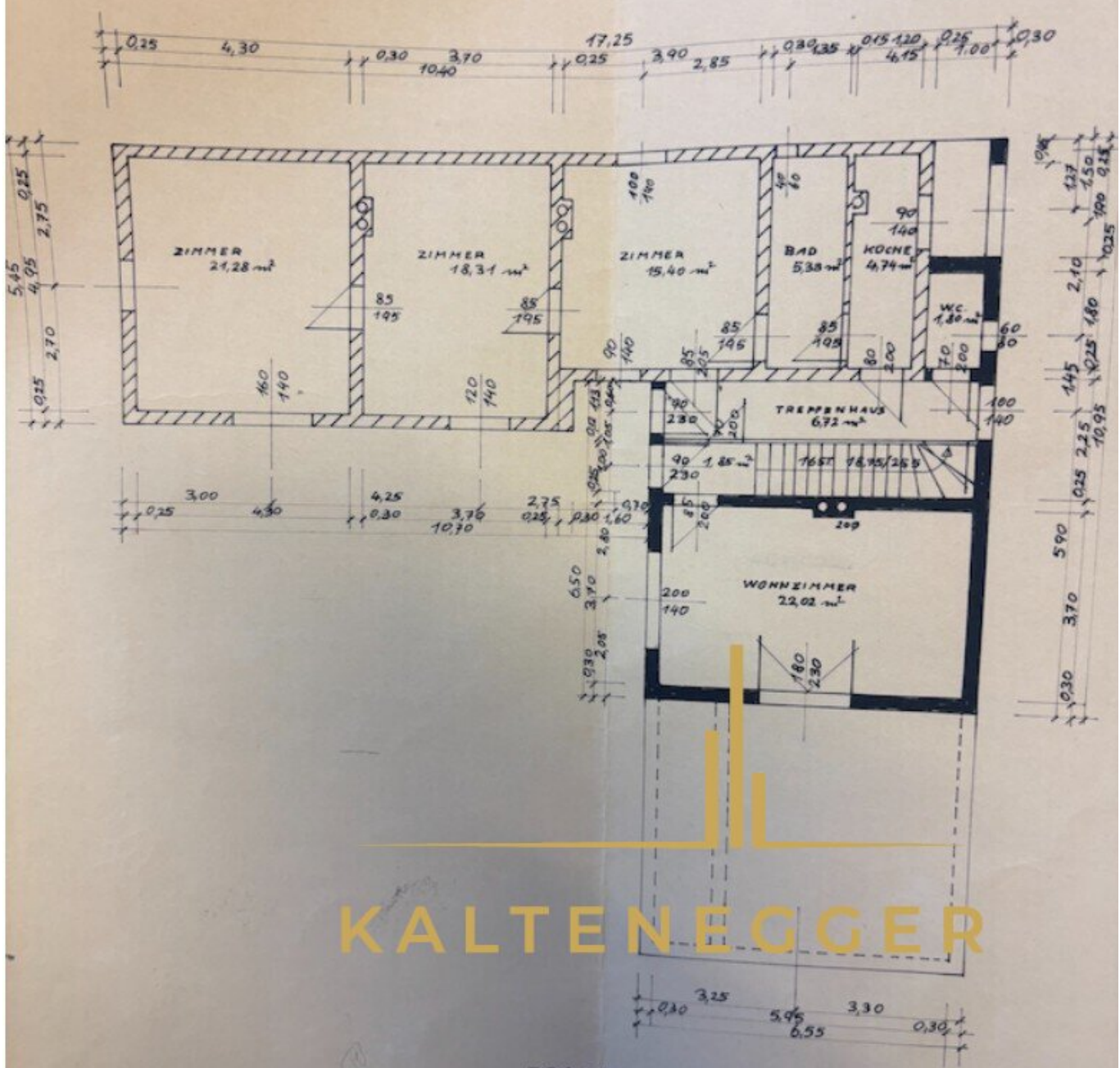
Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3







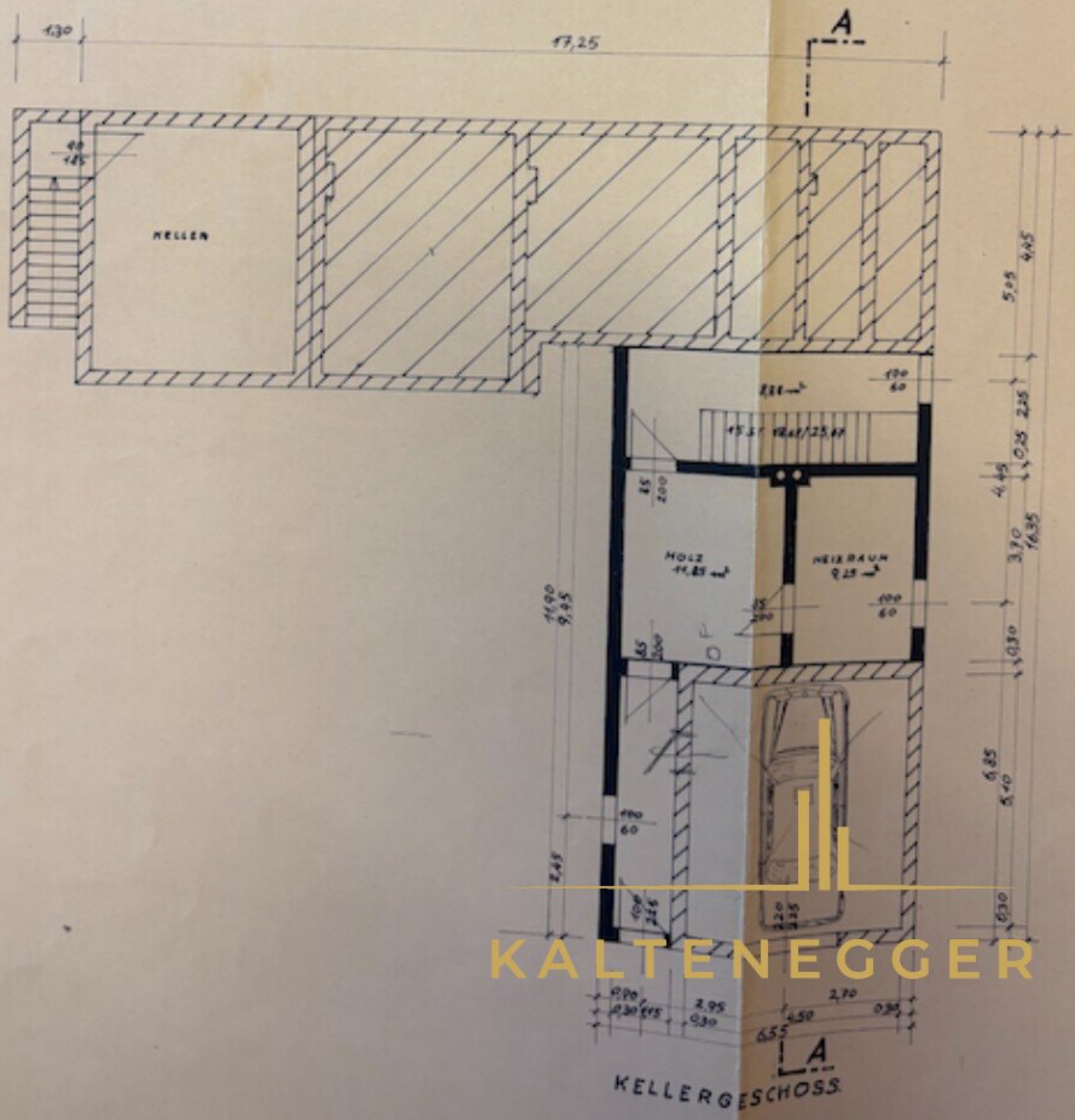




KALTENEGER

ERDGESCHOSS

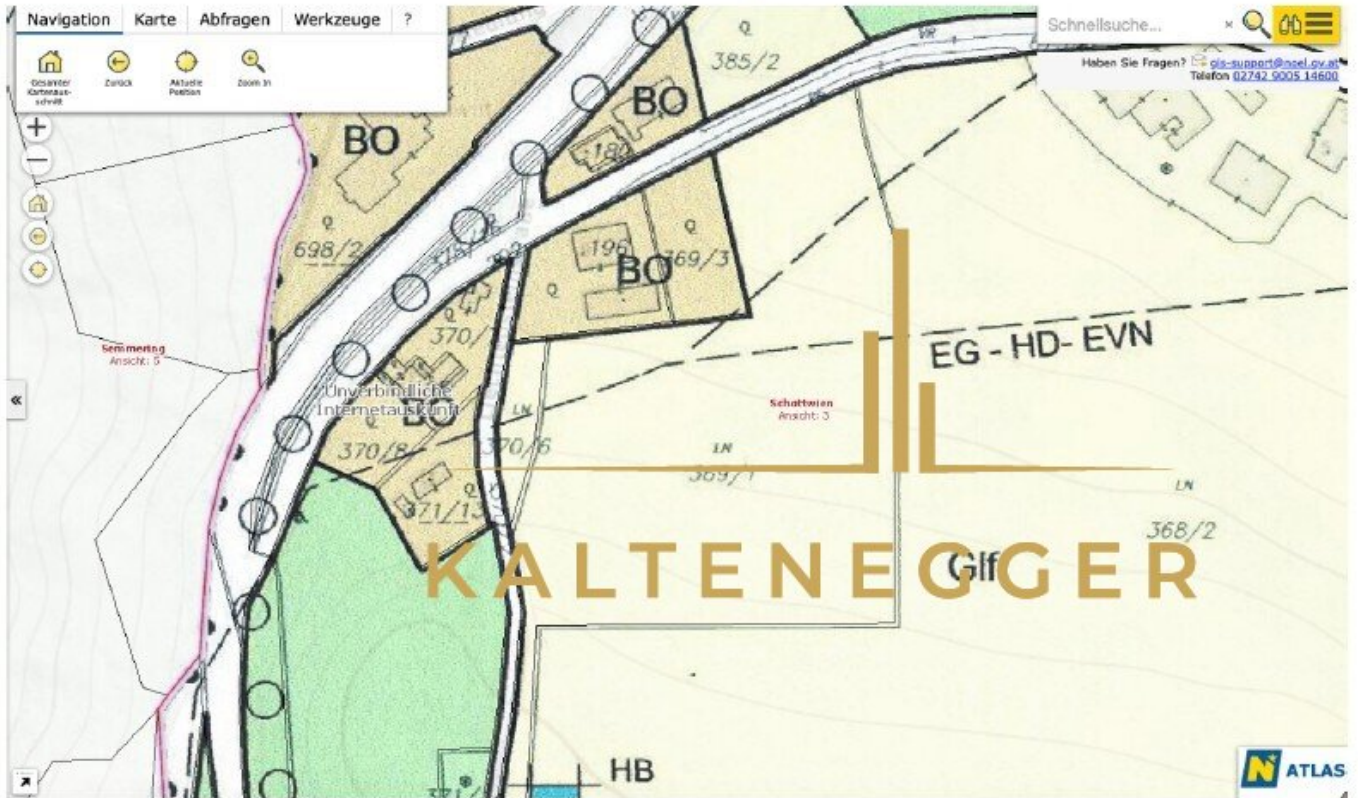




KALTENEGER

KELLERGESCHOSS

# Flächenwidmungsplan



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte Liegenschaft in ruhiger Lage von Schottwien mit solider Bausubstanz und großzügigem Grundstück. Die Liegenschaft bestehend aus zwei separaten Wohneinheiten bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit.

### Eckdaten

- Adresse: Liechtensteinstraße 13, 2641 Schottwien
- Grundstücksfläche: ca. 1.467 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 196 m<sup>2</sup> (EG + OG)
- Keller: ca. 24 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ursprünglich 1927, laufend saniert

### Objektbeschreibung

Das Haus wurde über mehrere Jahrzehnte erweitert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem insgesamt guten, gepflegten Zustand.

Wesentliche Sanierungen:

- Fenster erneuert (ca. 2024)
- Pelletsheizung (ca. 2022)
- Leitungen (Strom & Wasser) erneuert (ca. 2016)
- Fassade gedämmt, Böden und Estrich erneuert (ca. 2016)

Die Immobilie verfügt über **zwei getrennte Wohneinheiten**, jeweils mit Küche und Bad. Damit ist sie sowohl für:

- große Familien
- Mehrgenerationenwohnen
- oder Teilvermietung

geeignet.

Zusätzliche Ausstattung:

- Garage im Keller
- Sauna + Infrarotbereich
- Holzofen (zusätzlich zur Zentralheizung)
- Solaranlage mit Speicher
- Terrasse und Gartenanlage

## **Grundstück & Außenbereich**

Das Grundstück ist großzügig und bietet:

- Gartenflächen
- Terrasse (~33 m<sup>2</sup>)

- 2 Holzhütten
- Sitzbereich mit kleinem Teich

Leichte Hanglage mit schöner Aussicht – optisch attraktiv, aber nicht komplett eben.

## **Lage**

Am Fuße des Semmerings mit naturnahem Umfeld.

Geeignet für Käufer, die:

- Ruhe suchen
- ländlich wohnen wollen
- aber trotzdem erreichbar bleiben möchten

Widmung: **Bauland**