

## Charmantes Sanierungsobjekt mit 2 Wohneinheiten!



Hofansicht

Objektnummer: 2275\_7361

Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2465 Höflein
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 306,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,61
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

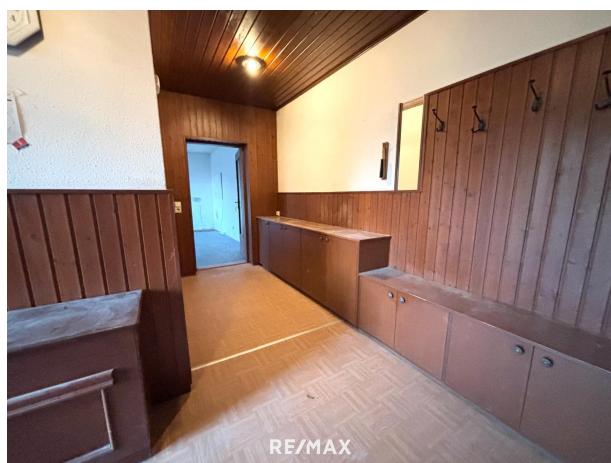
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Lang**

RE/MAX Limes  
Hauptplatz 18  
2460 Bruck an der Leitha

T 62250  
H +43 699 106 72 805







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

Dieses charmante Sanierungsobjekt bietet zahlreiche Möglichkeiten und Potenzial für Aus- und Umbauten, sodass die Realisierung von bis zu zwei separate Wohneinheiten möglich ist. Die Liegenschaft besteht aus zwei Wohngebäuden: Einem historischen, straßenseitigen Haus mit 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen neueren Bau aus den 1980er Jahren mit 114 m<sup>2</sup>. Zusätzlich umfasst das Anwesen einen geräumigen Abstellraum sowie einen großen Stadel. Ein ruhiger Innenhof mit viel Platz für Kinder und Erwachsene rundet das Angebot ab und bietet einen idealen Ort für Entspannung und Freizeitgestaltung.

Highlights der Immobilie:

- \* Historisches Wohngebäude (67 m<sup>2</sup>) mit Sanierungspotenzial
- \* Wohnbau Baujahr. ca. 1980 (105 m<sup>2</sup>) sanierungsbedürftig
- \* geräumiger Stadel, großer Lagerraum
- \* Ruhige Lage in einem der schönsten Weinbauorte Carnuntums
- \* Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- \* Schnelle Anbindung Wien - Bruck an der Leitha

Lage und Umgebung: Die Gemeinde Höflein liegt inmitten des malerischen Arbesthaler Hügellandes und ist ein traditionsreicher Weinort. Als einer der bedeutendsten Weinbauorte der Region Carnuntum verfügt Höflein über fünf charmante Kellergassen.

Die Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und umfassender Infrastruktur ist nur wenige Minuten entfernt. Im Ort selbst stehen Kindergarten, Lebensmittelgeschäfte, mehrere Arztpraxen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot zur Verfügung. Die Bundeshauptstadt Wien ist in weniger als 30 Minuten erreichbar und sorgt für eine ideale Anbindung an das urbane Leben.

Der Flughafen Wien ist in 21 min. erreichbar.

Um bei mehreren Kaufinteressenten einen fairen und transparenten Kaufangebots-Ablauf zu gewährleisten, möchten wir auf den etwaigen Einsatz unser digitales Angebotsverfahren "DAVE" hinweisen. Nähere Informationen dazu finden Sie bitte unter:

<https://www.remax.at/dave>

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Auftraggeber.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen.

Quellen: Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heizwär 306.0 kW  
mebedarf h/(m<sup>2</sup>a)  
:  
Klasse H G  
eizwärme  
bedarf:  
Faktor G 3.61  
esamtene  
rgieeffizie  
nz:  
Klasse F  
Faktor G  
esamtene  
rgieeffizie  
nz:

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!