

"Träume brauchen Raum - hier ist er!''";



01_Expose

Objektnummer: 1626_26969

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2305 Pframa
Baujahr:	ca. 1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 365,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,10
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



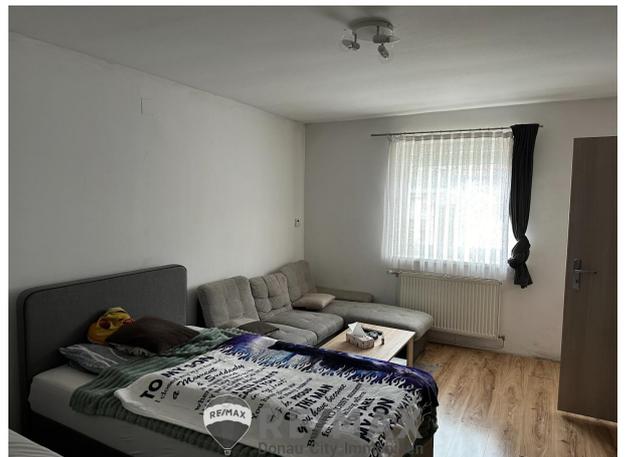
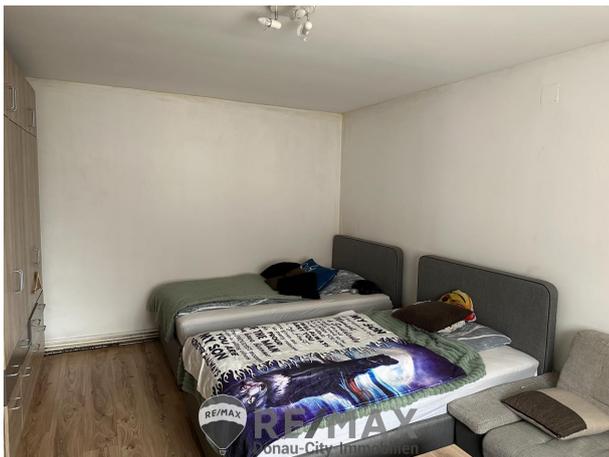
Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 664 224 29 75

















Objektbeschreibung

„Sanierbedürftiges Mehrfamilienhaus mit 2 großen Grundstücken - Viel Potenzial für Visionäre“

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus in der ruhigen Marktgemeinde Pframa, im Bezirk Gänserndorf. Sie gelangen in nur 28 Minuten ins Zentrum des Bezirks. Das Gebäude aus dem Jahr 1963 bietet eine Wohnfläche von rund 220m² und steht auf einem beeindruckenden Grundstück mit insgesamt 1.629m² Fläche, verteilt auf zwei große Parzellen mit ca. 779 und 850m².

Die Umgebung ist von weitläufiger Natur und Landwirtschaft geprägt - ideal für Ruhesuchende, Familien oder Selbstversorger. Gleichzeitig erreicht man mit dem Bus oder Auto Groß-Enzersdorf, Gänserndorf oder Wien in kurzer Zeit. Eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Erreichbarkeit.

Das Haus ist in einem Sanierbedürftigen Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial für Umbau, Ausbau oder Neubau. Ob für Großfamilien, als Mehrgenerationenhaus oder für Investoren mit Blick auf Mietwohnungen oder Ferienunterkünfte - hier ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten.

Dieses Gebäude besteht aus zwei Wohneinheiten. Die erste Wohneinheit bietet eine Wohnfläche von ca. 140m² verteilt auf ein Vorzimmer, von dem aus Sie direkt in das Badezimmer geradeaus und das großzügige Kinderzimmer auf der rechten Seite betreten. Auf der linken Seite befindet sich das Herzstück des Hauses - die Küche, die vollständig ausgestattet ist und keinerlei Wünsche offenlässt. Durch die Küche gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer, von hier aus führt eine Treppe zu einem ausgebauten großen Dachboden von rund 45m². Gerade aus vom Wohnzimmer gelangt man ins große Schlafzimmer.

Die zweite nicht bewohnte Wohneinheit bietet eine Wohnfläche von rund 80m².

Infrastruktur

Bus 130 m | Freiwillige Feuerwehr 150 m | Kirche 320 m | Tennisclub 600 m | Restaurant 2,09 km | Tankstelle 2,11 km | Supermarkt 2,2 km | Café/Eis 2,2 km | Ärzte 2,31 km - 6,39 km | Bank 2,32 km | Kindergarten, Volksschule und Mittelschule von 2,42 km – 6,49 km | Erholungsraum 2,52 km | Gesundheitseinrichtungen 2,83 km - 9,61 km | Bäckerei 3,29 km | Freizeitanlage 5,55 km | Lokalbahn 6,32

Die Busstation ist fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar gelangen Sie schnell in die Region Groß-Enzersdorf, Gänserndorf oder Wien.

In der Umgebung gibt es beliebte Ausflugsziele, Naherholungsgebiete, Badeplätze sowie

Fischteiche z.B.: Nationalpark Donau-Auen, Schloss Eckartsau, Badeplatz Schönau an der Donau oder Lobau -, „Teil des Wiener Nationalparks“. Auch für Naturliebhaber gibt es zahlreiche, schöne Wander- und Radwege entlang der Donau, den Felder und Kanälen z.B.: entlang den Marchfeldkanal-Radweg,-Natur pur entlang des Donauufers, perfekt zum Spazieren, Radfahren oder für ein Picknick am Wasser.

Richtpreis: € 295.000 *)

***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 365.0 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 4.1

effizienz:

Klasse Faktor GesamG

tenergieeffizienz: