

**Neuer Preis! Tolles Mehrfamilienhaus bietet vielfache Nutzungsmöglichkeit auf 3 Etagen – zentrale Lage in Maria Enzersdorf!!**



1a

**Objektnummer: O2100165450**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus     |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 2344 Maria Enzersdorf       |
| Baujahr:                      | 1945                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                    |
| Wohnfläche:                   | 222,00 m²                   |
| Gesamtfläche:                 | 243,00 m²                   |
| Zimmer:                       | 10                          |
| Bäder:                        | 4                           |
| Stellplätze:                  | 2                           |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 52,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>B</b> 0,89               |
| Kaufpreis:                    | 711.000,00 €                |
| Betriebskosten:               | 140,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                             |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

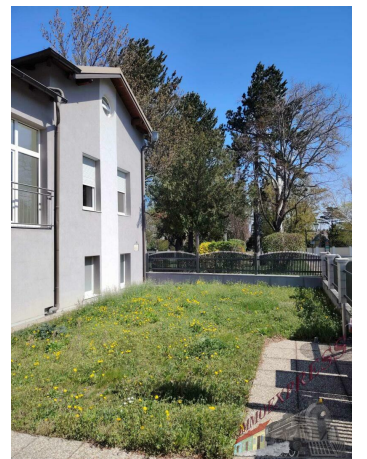
## Ihr Ansprechpartner



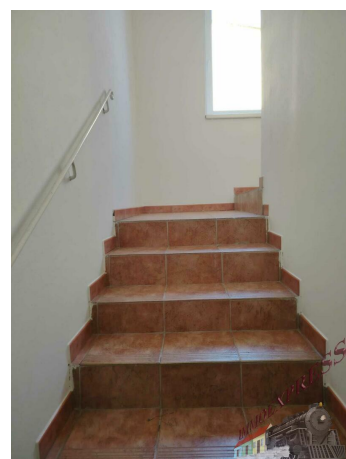
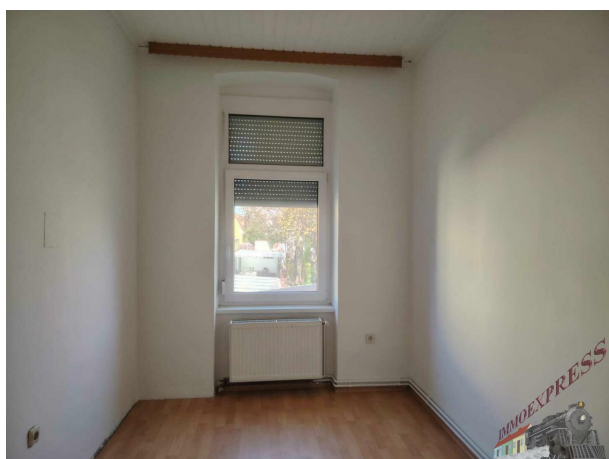
**Helmut Schuster**

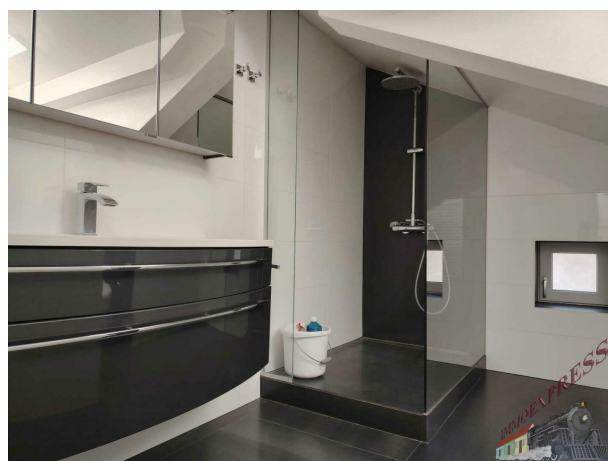
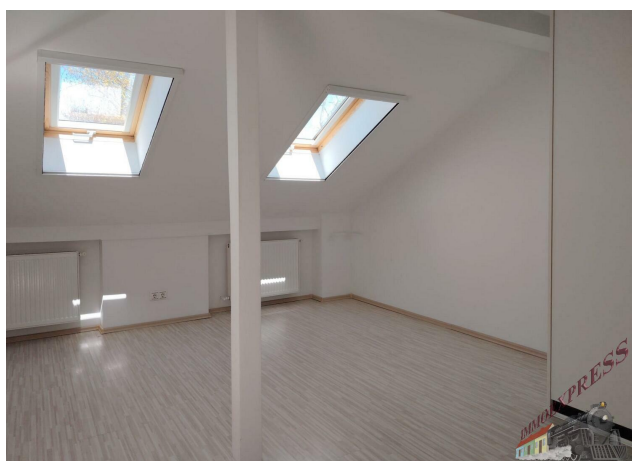
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 37 91 738

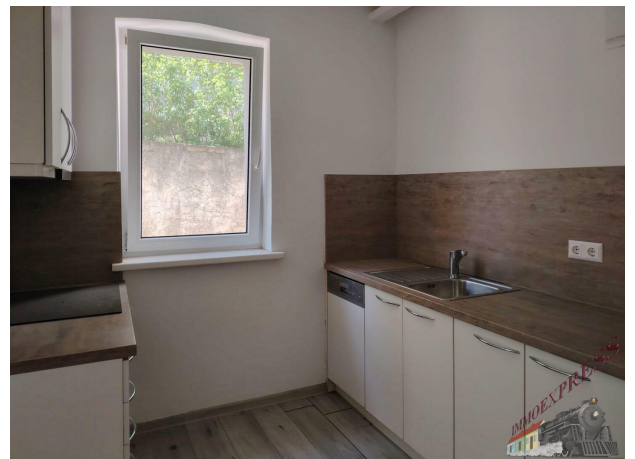
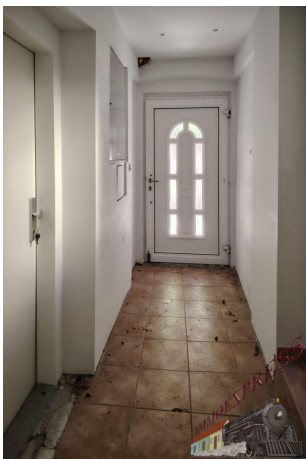


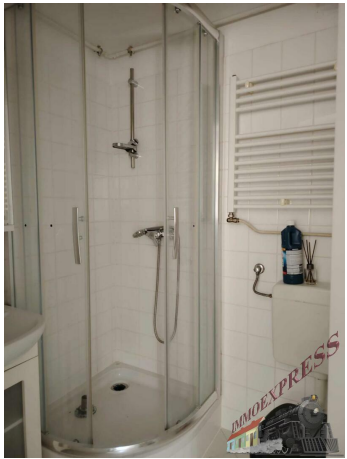


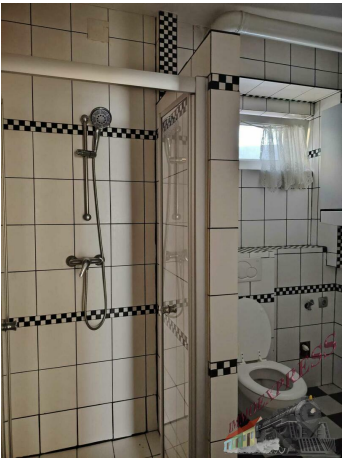


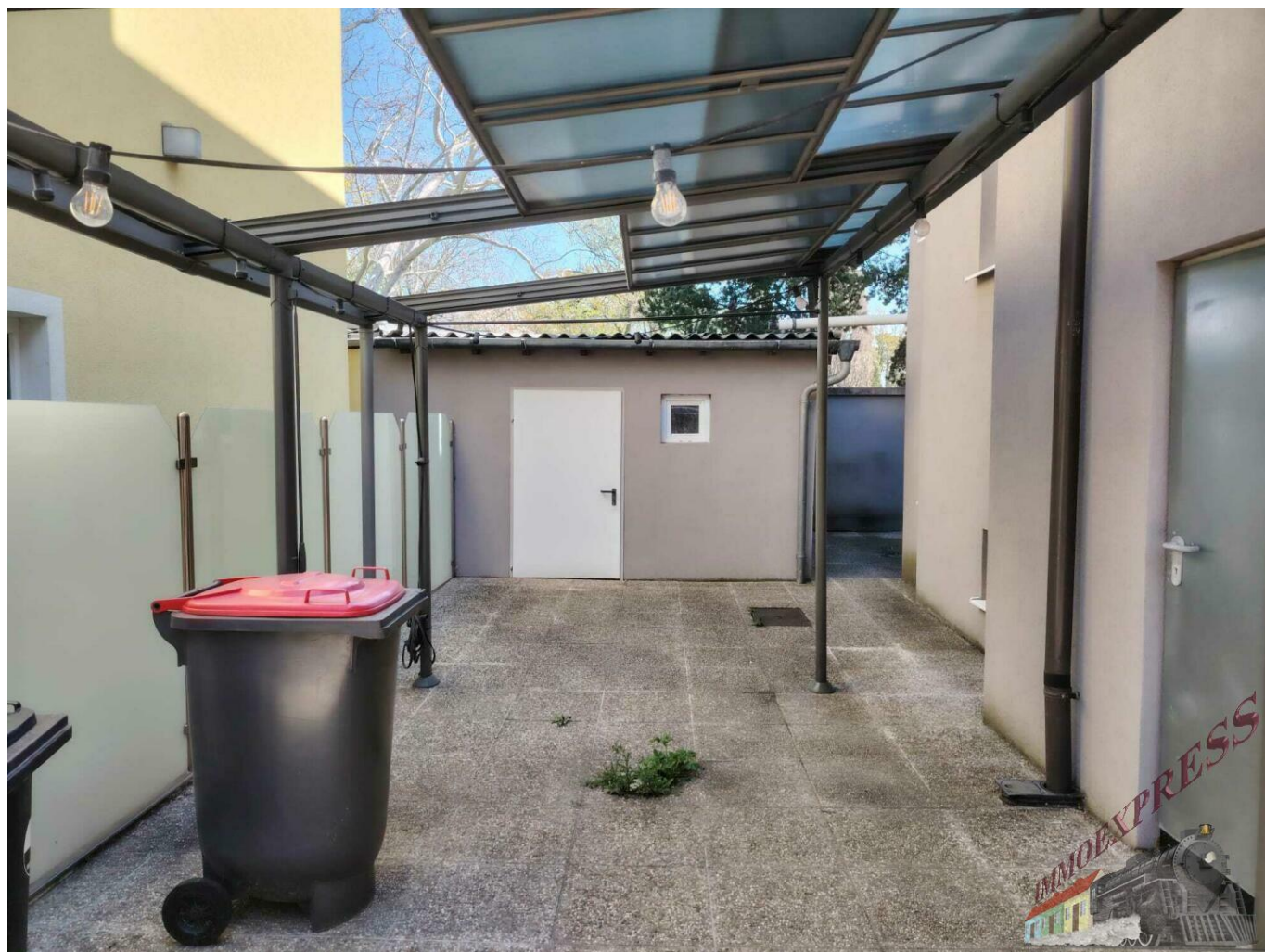












## Objektbeschreibung

Ob als Mehrgenerationshaus oder auch die Kombination Wohnen – Arbeiten/Praxis, diese Liegenschaft kann perfekt an die Wünsche und Ansprüche der zukünftigen Bewohner angepasst werden. Weiters gibt es die Möglichkeit die 2 separat begehbaren Wohneinheiten im EG zu vermieten.

Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 243m<sup>2</sup> auf 3 Etagen und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 356m<sup>2</sup>. Im vorderen Bereich befindet sich ein kleiner grüner sonniger Garten, hinter dem Haus befindet sich ein kleines Nebengebäude als Lagerraum, sowie eine Terrassenfläche, welche zum Grillen und Zusammensitzen geeignet ist.

Am Grundstück sind in der Einfahrt 2 PKW abstellbar.

Über die Eingangstüre gelangt man in einen zentralen Vorraum, von dem die 2 Wohnungen im EG erreicht werden können, sowie der Zugang zu den oberen 2 Etagen.

Top 1 mit ca.146 m<sup>2</sup> aufgeteilt über 1.Stock und DG:

- Wohn/Esszimmer mit verglaster Veranda nach Süden ausgerichtet
- Küche mit allen Geräten ausgestattet
- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Gang
- Abstellraum

Top 2 mit ca. 47m<sup>2</sup> im EG:

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer/WC

Top 3 mit ca. 29m<sup>2</sup> im EG:

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer/WC

Obige 3 Wohneinheiten und der allgemeine Teil vom Haus sind gemäß einem Nutzwertgutachten parifiziert. Mit entsprechenden Adaptierungen/Umbauten kann eine weitere eigenständige Wohnung im 1.Stock generiert werden.

Heizung: Etagenheizung Gas, 2 weitere Gasthermen für Top2 und Top3

Baujahr: 1945

Sonstiges:

Der Grundzustand des Hauses ist gut, ca. 2012 wurde eine Wärmeschutzfassade am Haus angebracht und alle Fenster auf Kunststofffenster getauscht. Das DG und der 1. Stock sind mit Klimaanlage ausgestattet. Das Dach ist mit Eternitschindeln gedeckt. Sanierungsbedürftig sind

Top 2 und Top3.

Infrastruktur:

Das Haus befindet sich im Zentrum von Maria Enzersdorf, nahe dem Gemeindeamt. Die Autobusstation befindet sich einige Meter vom Haus entfernt. Ein Supermarkt und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Für ausgedehnte Einkäufe bieten sich auch die nahe SCS an.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.