

**Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück &  
vielen Extras in 2752 Wöllersdorf**



Haus Seitenansicht

**Objektnummer: O2100166261**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2752 Wöllersdorf-Steinabrückl
<b>Baujahr:</b>	ca.1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	313,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	880.000,00 €

## Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

## Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

# Ihr Ansprechpartner



**Jan Nemecek**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

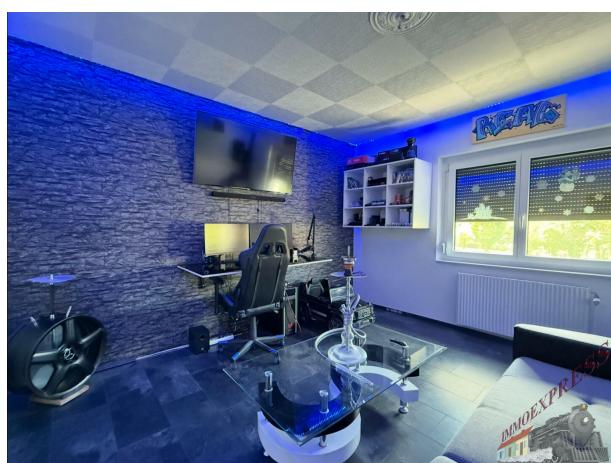
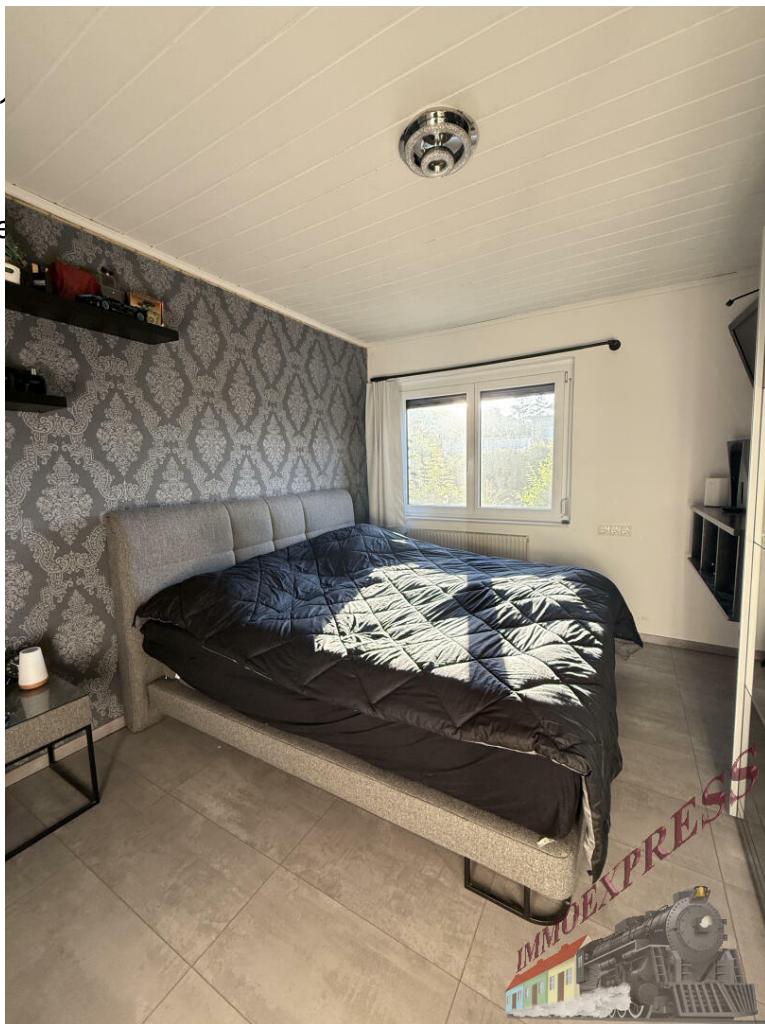
1100 Wien

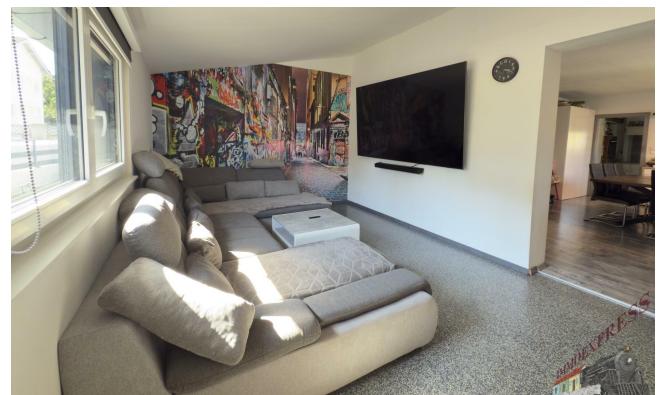
H +43 676 50 19 42

F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur













# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen vereint Wohnen, Leben und Investieren. Auf insgesamt ca. **1.130 m<sup>2</sup>** **Grundfläche** erwarten Sie:

- ein **Zweifamilienhaus** auf ca. **630 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, mit ca. **200 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und ca. **113 m<sup>2</sup> Kellerfläche**,
- sowie ein **zweites Baugrundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup>**, bereits vollständig aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal) und mit genehmigtem Einreichplan für ein weiteres Haus aus dem Jahr 2015. Dieses Grundstück verfügt ebenfalls über einen eigenen Brunnen.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1960–1970 errichtet. Die **zweite Haushälfte (rechte Seite)** wurde 1993 neu erbaut und erweitert. In den letzten Jahren wurden zudem wichtige Modernisierungen durchgeführt: eine **neue Fassade (2024)**, **3-fach verglaste Fenster mit Außenrollen und Insektenschutz (2024)** sowie eine **Pelletsheizung (2022)**.

Der Keller überzeugt mit einem **Partyraum inkl. Bar**, Fitnessraum, Waschküche und Lagerräumen.

Ein **genehmigtes Carport-Projekt** bietet Platz für mehrere Fahrzeuge. Im Garten sorgen eine **überdachte Outdoor-Küche**, ein **Poolplatz**, ein **eigener Kinderspielplatz** sowie ein **Hausbrunnen** zur Gartenbewässerung und Poolbefüllung für zusätzlichen Komfort.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss – ca. 115 m<sup>2</sup>

- Zentraler Vorräum mit Zugang zu beiden Wohneinheiten
- Linke Seite: Vorräum, Flur, Badezimmer mit Dusche, WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Treppen in Keller & OG
- Rechte Seite: Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Treppe ins OG

### Obergeschoss – ca. 89 m<sup>2</sup>

- Linke Seite: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Verbindung zur rechten Haushälfte
- Rechte Seite: Vorräum, Schlafzimme mit Begehbarer Kleiderschrank, Badezimmer mit Wanne & Dusche, WC, Kinderzimmer (Verbindung zur linken Seite)

## Kellergeschoß – ca. 113 m<sup>2</sup>

- Vorraum, Waschküche, Werkstatt, Fitnessraum, Heizraum mit Lagerraum für Pellets
- Partyraum mit Bar & Sitzecke

## Highlights

- Grundstück gesamt: ca. **1.130 m<sup>2</sup>**
  - Hausgrundstück: ca. **630 m<sup>2</sup>**
  - Baugrundstück: ca. **500 m<sup>2</sup>**, aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal) + eigener Brunnen
- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 113 m<sup>2</sup> Kellerfläche
- 8 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 WC
- Neue Fassade (2024)
- 3-fach verglaste Fenster mit Außenrollen & Insektenschutz (2024)
- Pelletsheizung (2022)
- Überdachte Outdoor-Küche & Poolplatz
- Partyraum mit Bar, Fitnessraum, Waschküche, 2 Lagerräume
- Genehmigtes Carport-Projekt
- Eigener Kinderspielplatz
- Hausbrunnen für Garten & Pool

## Böden

- Wohn- und Schlafräume: Parkett / Laminat
- Küche, Vorraum & Nassräume: Fliesen / Laminat
- Keller: Estrich / Fliesen

## Lage

Ruhige Wohngegend mit guter Anbindung:

- Wiener Neustadt: ca. 10 Minuten
- Wien: ca. 30–35 Minuten  
Nahversorger, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

## Hinweis zu den Grundstücken

Das Anwesen besteht aus **zwei eigenständigen Grundstücken**:

- Hausgrundstück mit ca. **630 m<sup>2</sup>**, bebaut mit dem Zweifamilienhaus
- Baugrundstück mit ca. **500 m<sup>2</sup>**, aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal) und mit eigenem Brunnen

Die Grundstücke sind jeweils separat im Grundbuch eingetragen, werden jedoch **ausschließlich gemeinsam verkauft**. Ein Einzelverkauf ist nicht möglich.

#### Kaufpreis

VB € 880.000,-  
zzgl. 3 % Maklerprovision + 20 % USt

#### Nebenkosten (Käufer)

- Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MwSt.
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Notar-/Vertragskosten: ca. 1–2 % (mit dem Notar zu vereinbaren)

Bemessungsgrundlage ist jeweils der Kaufpreis.

#### Hinweis

Es besteht ein familiäres Naheverhältnis zu den Eigentümern.

#### Kontakt

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Jan Nemecek gerne zur Verfügung:  
Tel.: 0676 / 501 94 21  
E-Mail: [j.nemecek@immo.express](mailto:j.nemecek@immo.express)

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 DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.