Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück & vielen Extras in 2752 Wöllersdorf

Haus Seitenansicht

Objektnummer: O2100166261

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2752 Wöllersdorf-Steinabrückl
Baujahr:	ca.1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	200,00 m²
Gesamtfläche:	313,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	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 19 421
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

IMMOEXPRESS

IMMOEXPRESS

IMMOEXPRESS

NEW YORK CITY
IMMOEXPRESS

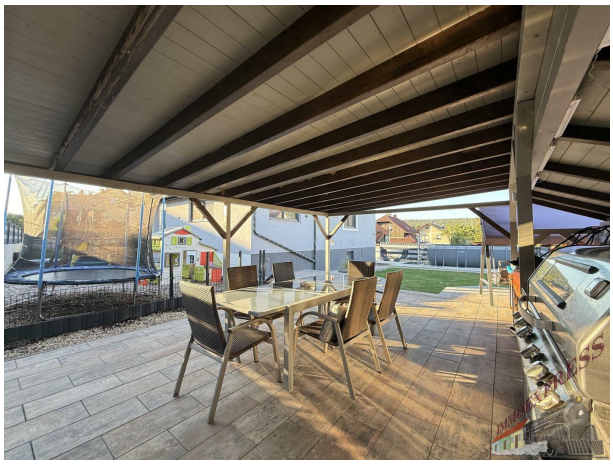
IMMOEXPRESS

IMMOEXPRESS

FROZEN
Disney
IMMOEXPRESS

Love is

COOKIES



IMMOEXPRESS

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Anwesen vereint Wohnen, Leben und Investieren. Auf insgesamt ca. **1.130 m² Grundfläche** erwarten Sie:

- ein **Zweifamilienhaus** auf ca. **630 m² Grundstücksfläche**, mit ca. **200 m² Wohnfläche** und ca. **113 m² Kellerfläche**,
- sowie ein **zweites Baugrundstück mit ca. 500 m²**, 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 Außenrollos 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 m²

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

Obergeschoss – ca. 89 m²

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

Kellergeschoss – ca. 113 m²

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

Highlights

- Grundstück gesamt: ca. **1.130 m²**
    - Hausgrundstück: ca. **630 m²**
    - Baugrundstück: ca. **500 m²**, aufgeschlossen (Strom, Wasser, Kanal) + eigener Brunnen
- ca. 200 m² Wohnfläche | ca. 113 m² Kellerfläche
- 8 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 WC
- Neue Fassade (2024)
- 3-fach verglaste Fenster mit Außenrollos & 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 m²**, bebaut mit dem Zweifamilienhaus
- Baugrundstück mit ca. **500 m²**, 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

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.