

**Zweifamilienhaus mit Outdoor-Küche & vielen Extras in  
2752 Wöllersdorf-Steinabrückl**



Haus Seitenansicht

**Objektnummer: O2100166434**

**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>	680.000,00 €

### Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

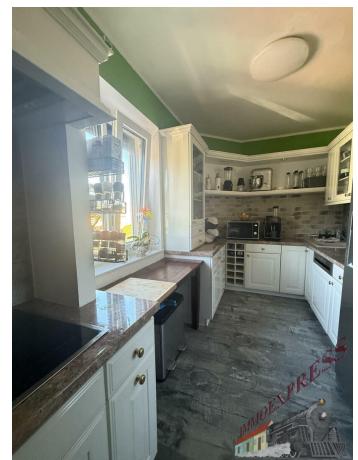
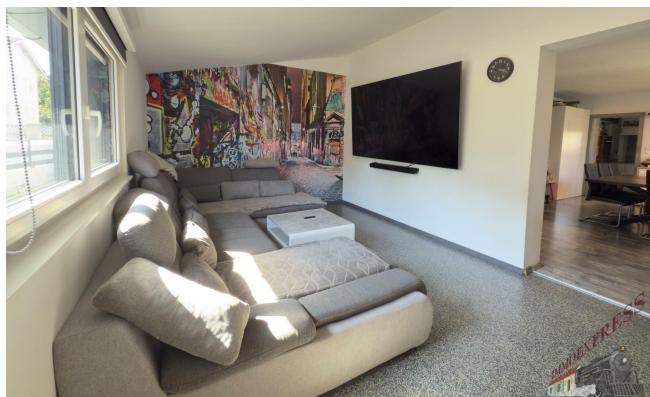
3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jan Nemecek**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

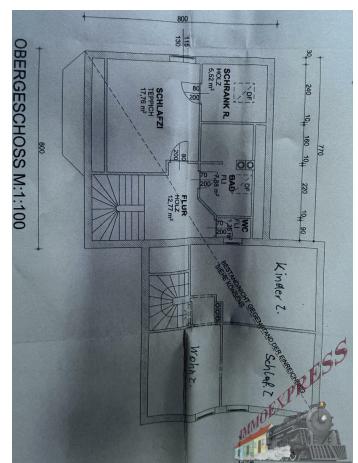


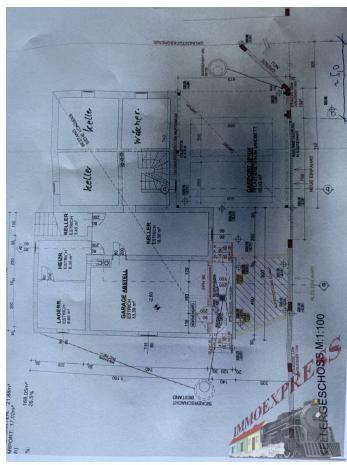
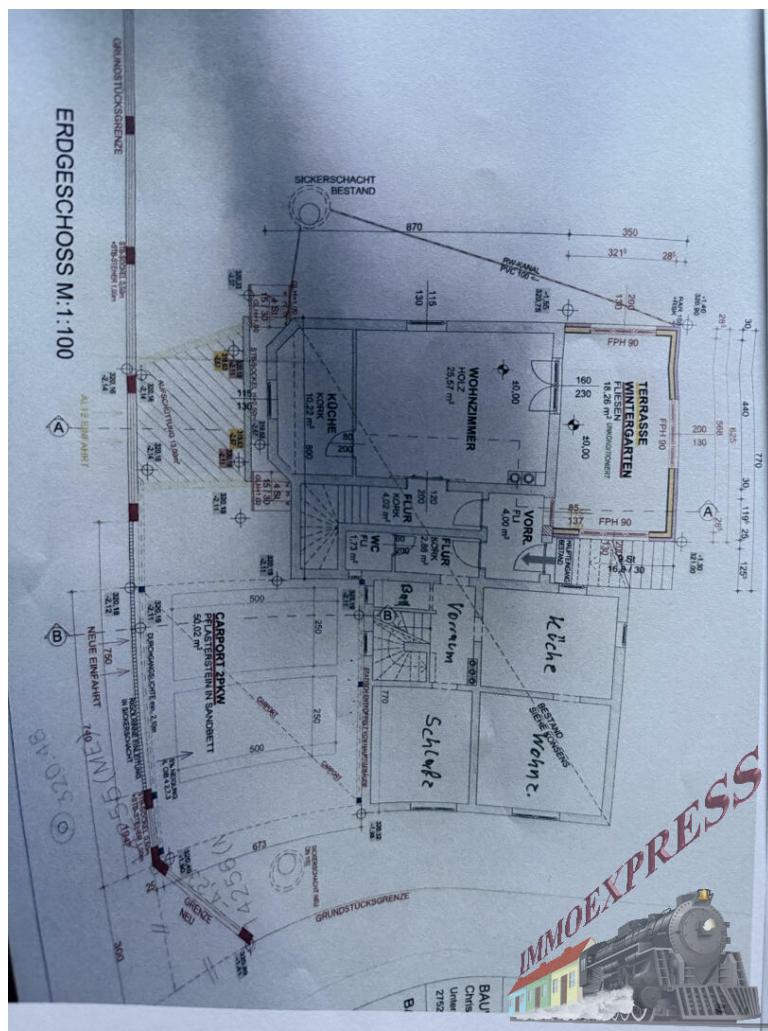












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen vereint Wohnen, Leben und Komfort auf einzigartige Weise. Auf ca. **630 m<sup>2</sup>** **Grundstücksfläche** erwartet Sie ein großzügiges **Zweifamilienhaus** mit ca. **200 m<sup>2</sup>** **Wohnfläche** und ca. **113 m<sup>2</sup>** **Kellerfläche**.

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

Ein **genehmigtes Carport-Projekt** bietet Platz für mehrere Fahrzeuge. Der Garten überzeugt mit einer **überdachten Outdoor-Küche**, einem **Poolplatz**, einem **eigenen Kinderspielplatz** sowie einem **Hausbrunnen** zur Gartenbewässerung und Poolbefüllung. Der Keller ist großzügig ausgestattet und bietet neben praktischen Räumen auch einen **Partyraum inkl. Bar** – perfekt für gesellige Abende.

## 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, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne & Dusche, WC, Kinderzimmer (Verbindung zur linken Seite)

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

- Vorraum, Waschraum, Werkstatt, Fitnessraum, Heizraum
- Partyraum mit Bar & Sitzecke

## Highlights

- Grundstück: ca. **630 m<sup>2</sup>**
- ca. **200 m<sup>2</sup> Wohnfläche** | ca. **113 m<sup>2</sup> Kellerfläche**
- Zweite Haushälfte (rechte Seite) **1993 neu erbaut**
- 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, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

## Kaufpreis

**VB EUR 680.000,-**

## 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.

## **Optionales Baugrundstück**

Direkt angrenzend besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches **Baugrundstück mit ca. 500 m<sup>2</sup>** zu erwerben.

- Bereits vollständig erschlossen (Strom, Wasser, Kanal)
- Eigenes Brunnenwasser
- Genehmigter Einreichplan (von 2015) für ein weiteres Haus

So ergibt sich die perfekte Kombination: Wohnen im großzügigen Zweifamilienhaus – und zusätzlich Neubauoption oder Investment am Nachbargrundstück.

## **Hinweis**

Es besteht ein familiäres Naheverhältnis zu den Eigentümern.

## **Kontakt**

Für weitere Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Jan Nemecek  
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 DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.