

## **Hohe Wand - Einfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf 1.100 m² Grund!**



1. Haus von außen

**Objektnummer: 1671\_3087**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2724 Maiersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Wohnfläche:</b>	258,35 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	139,30 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik**

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt

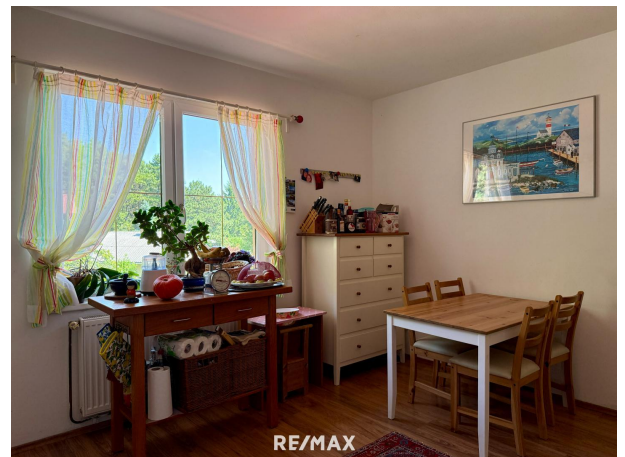




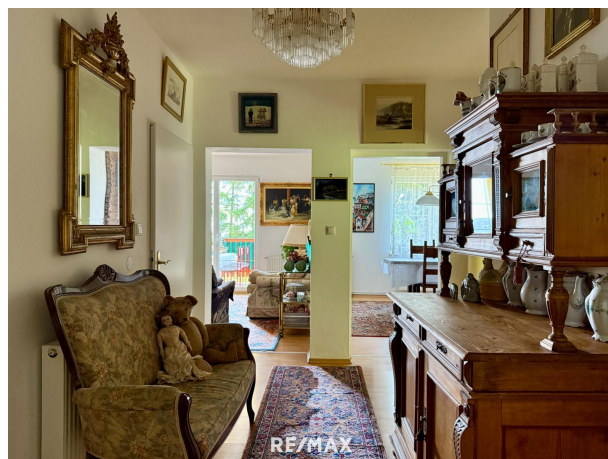








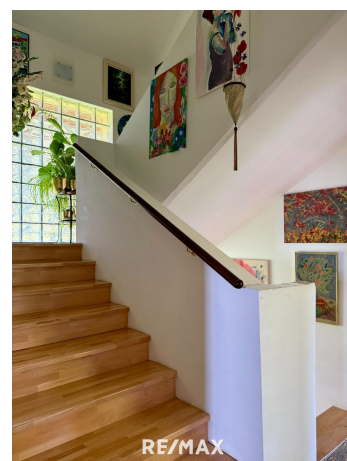




















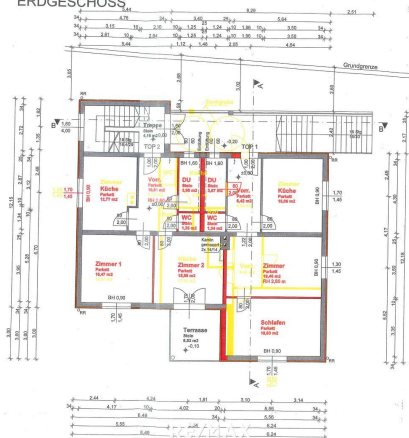




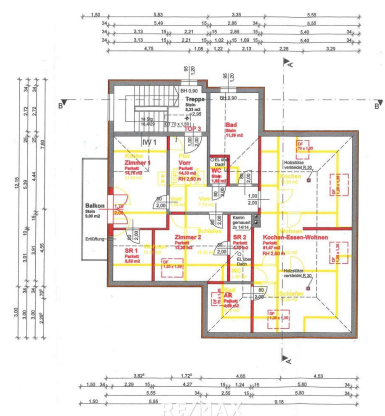




# ERDGESCHOSS

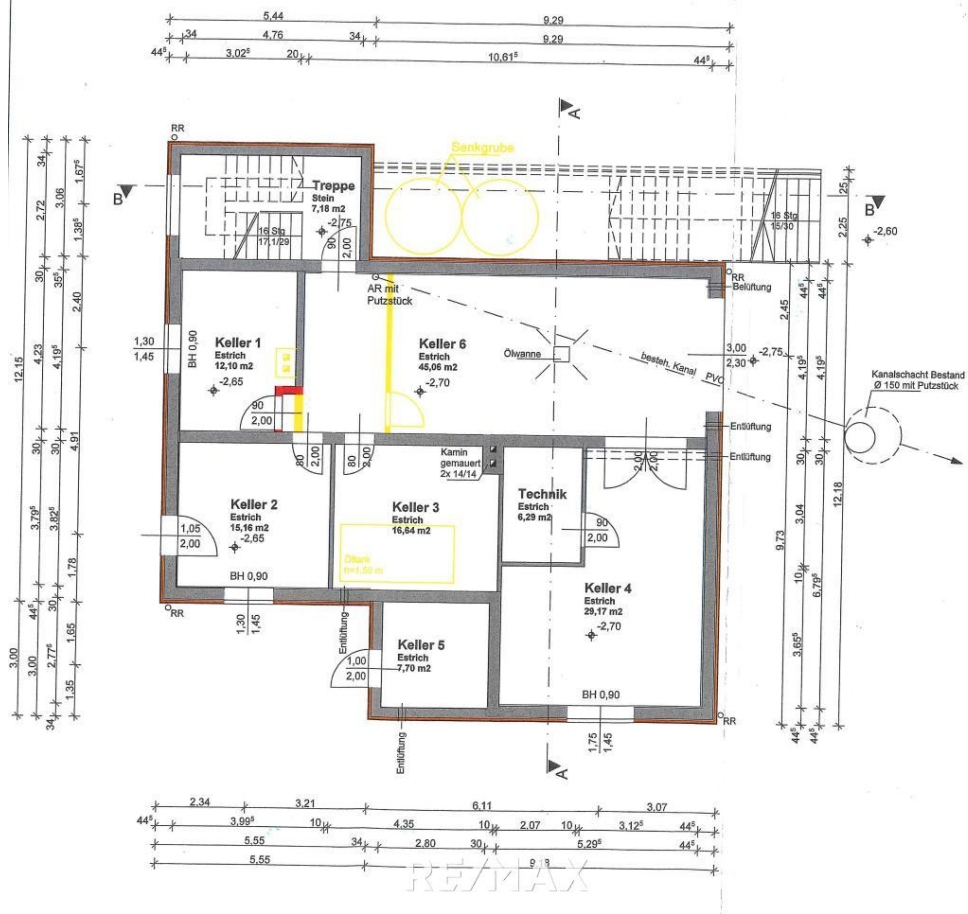


# DACHGESCHOSS

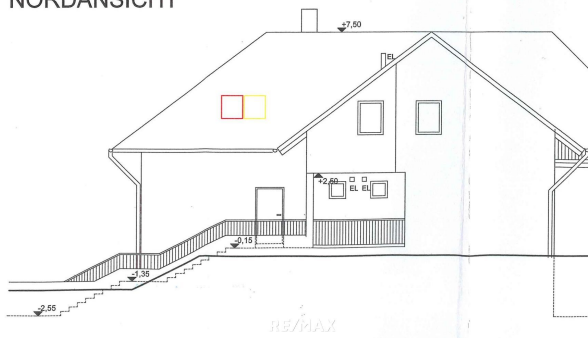




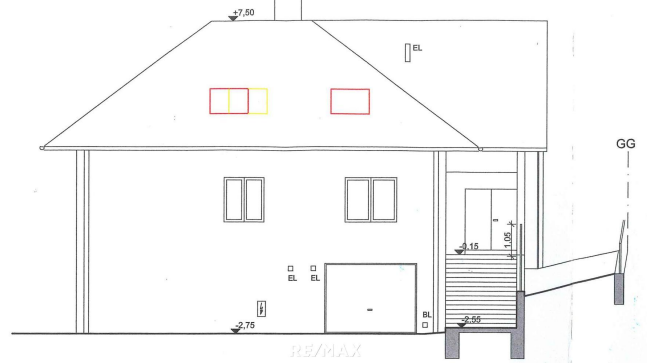
# KELLERGEOSCHOSS



NORDANSICHT

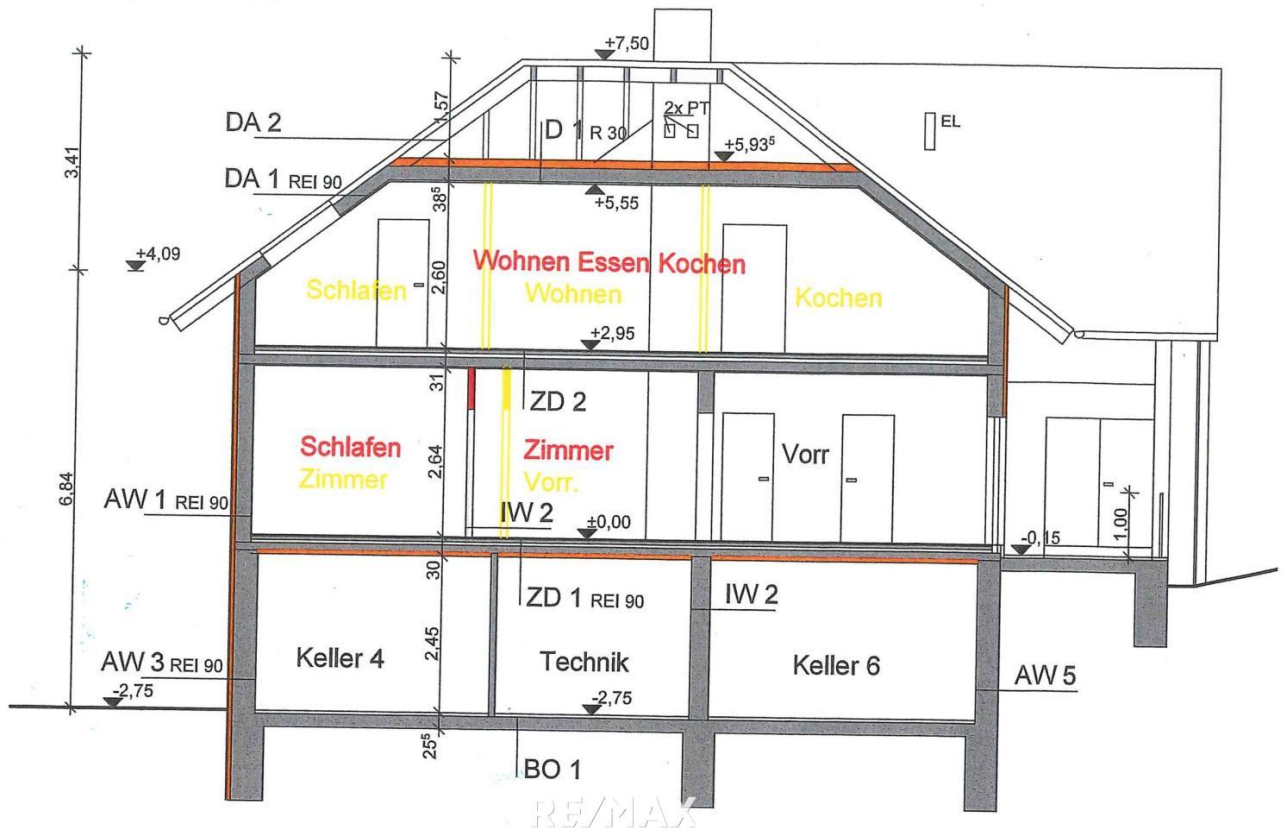


WESTANSICHT

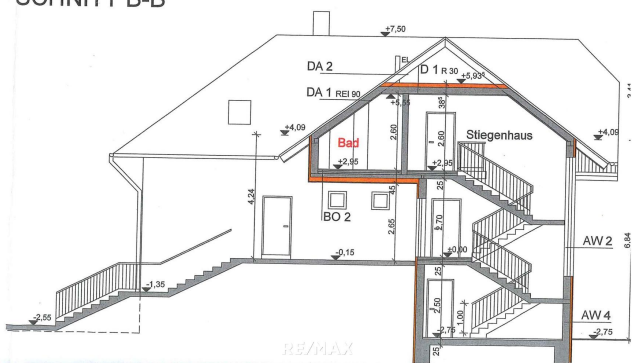




# SCHNITT A-A



# SCHNITT B-B





# Objektbeschreibung

## Hohe Wand - Einfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf 1.100 m<sup>2</sup> Grund!

Inmitten der idyllischen Landschaft von Maiersdorf, direkt am Fuße der Hohen Wand, gelangt dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf. Auf einem **ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück** bietet das Haus mit **ca. 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und drei potenziellen Wohneinheiten eine ideale Lösung für Mehrgenerationenwohnen, große Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

### Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche gesamt:** ca. 258,35 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 1.100 m<sup>2</sup> (ca. 800 m<sup>2</sup> Bauland-Agrargebiete, ca. 300 m<sup>2</sup> Land- und Forstwirtschaft)
- **Kellerfläche:** ca. 139,3 m<sup>2</sup> inkl. ca. 45 m<sup>2</sup> Garage
- **Carport:** ca. 41 m<sup>2</sup>
- **Terrasse & Balkon:** ca. 8,8 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 9,0 m<sup>2</sup> Balkon
- **Baujahr:** 1972 / Bauweise: massiv

### Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss Top 1 (ca. 66,78 m<sup>2</sup>):** Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC
- **Erdgeschoss Top 2 (ca. 65,13 m<sup>2</sup>):** Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Bad, WC
- **Obergeschoss Top 3 (ca. 126,44 m<sup>2</sup>):** 2 Schlafzimmer mit Schrankraum, großzügiger Wohnküchenbereich, Abstellraum, Vorraum, Bad, WC

Die beiden Einheiten im Erdgeschoss sind separat begehbar und bieten somit flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für zwei Familien, zur Vermietung oder als Büro-/Praxiseinheit.

### Ausstattung & Technik:

- **Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe (2017) mit 700 l Pufferspeicher & zusätzlicher Warmwasserwärmepumpe (250 l)
- **zusätzliche Heizoption:** Anschlussmöglichkeit für Kachelofen
- **Fenster:** Kunststoff-Isolierglas
- **Dämmung:** Kellerdeckendämmung (8 cm), Spitzbodendämmung (12 cm Mineralwolle), Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (ca. 5 cm)
- **Regenwassernutzung:** zwei Zisternen à ca. 4.000 Liter

### Außenbereich:



Ein gepflegter Garten mit altem Baumbestand lädt zum Verweilen ein. Die großzügige Grünfläche bietet genügend Raum für Kinder, Hobbygärtner oder entspannte Sommerabende. Die Terrasse und der Balkon bieten dabei herrliche Ausblicke auf die umliegende Naturkulisse.

**Kaufpreis: € 699.000,–**

**Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.**

Einfach anrufen und selbst überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

n  
g  
a  
b  
e  
n  
g  
e

"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"