

**Doppelchance mit Erdkeller - zwei Häuser ein Preis**



Haus 44 und 45

**Objektnummer: 1669\_2205**

**Eine Immobilie von RE/MAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7461 Stadtschlaining
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 596,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	158.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

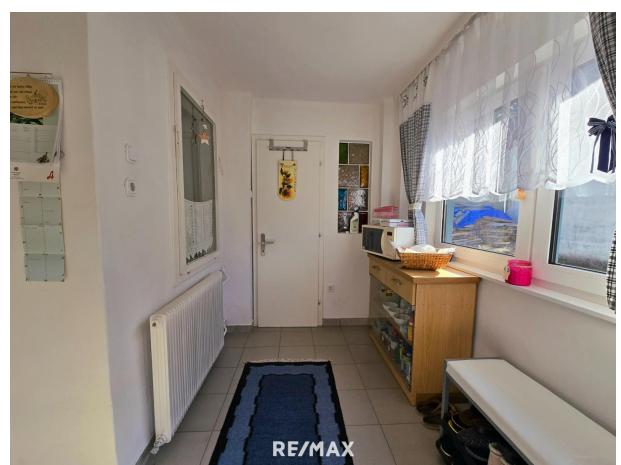
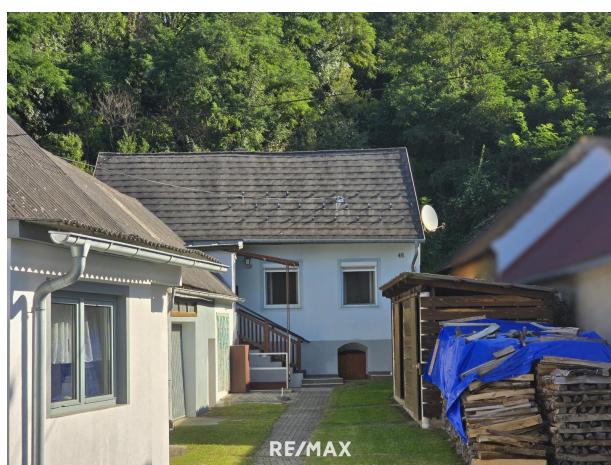
**Provisionsangabe:**

3.00 %

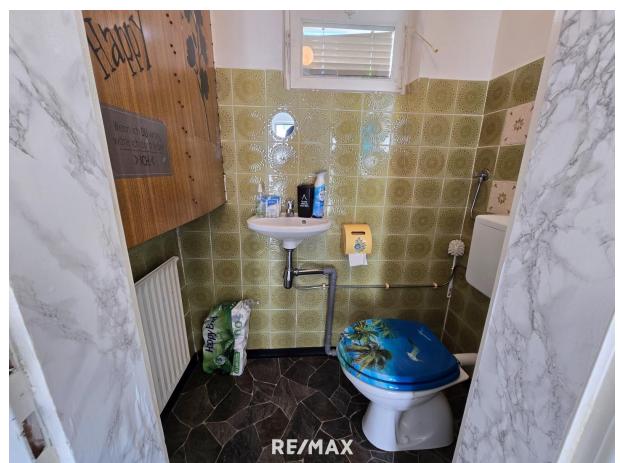
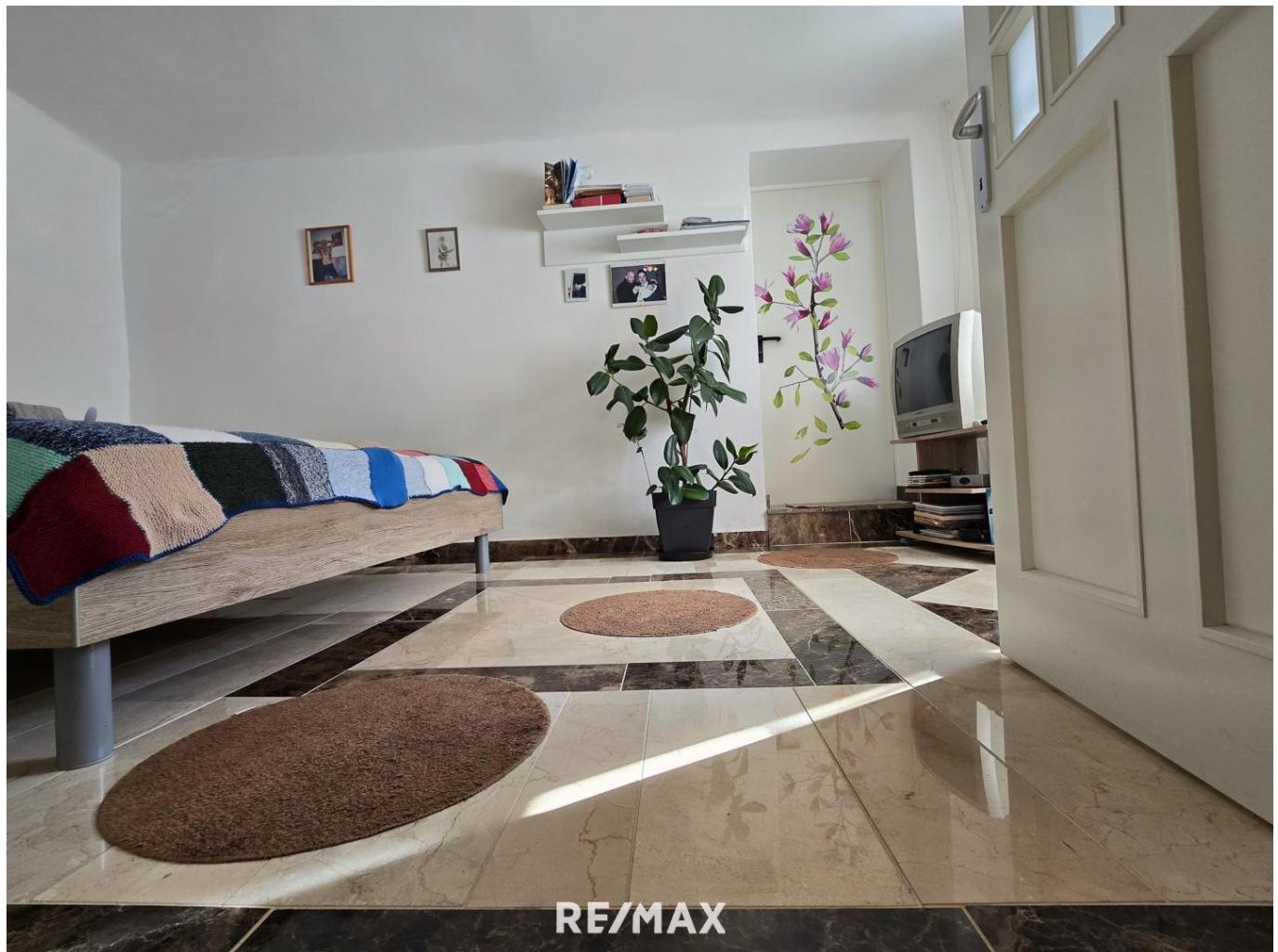
## Ihr Ansprechpartner



**Yvonne Gabl**

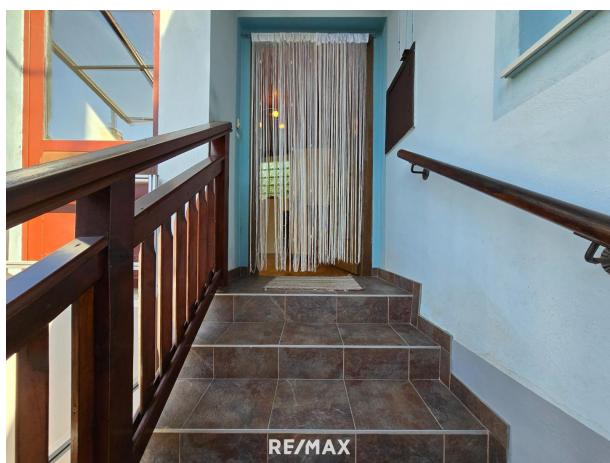
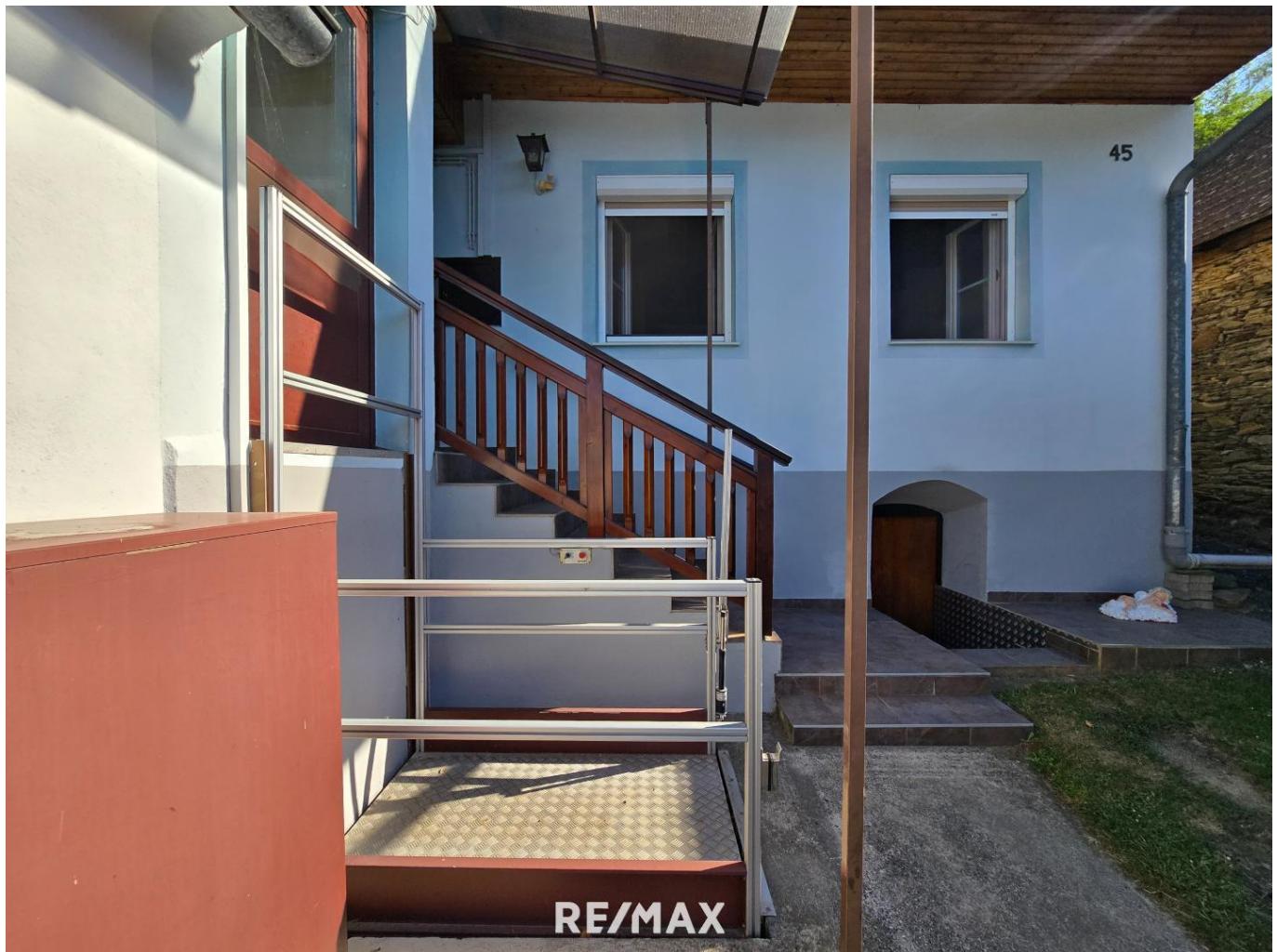




















# Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in Altschlaining, Ortsteil von Stadtschlaining im idyllischen Südburgenland.

Laut historischem Archiv bestand das Haus bereits 1957. Insgesamt umfasst das Objekt fünf Grundstücke mit einer Gesamtwohnfläche von rund 109 m<sup>2</sup> in 2 Wohnhäusern sowie vielseitigen Nutzflächen.

Die Liegenschaft verfügt über zwei Erdkeller und zwei Nebengebäude, bestehend aus Garage, Abstellplatz, Wirtschaftsraum, Holzlager und weiteren Nutzflächen. Hinter den Häusern befindet sich ein Grundstück in Hanglage sowie ein nicht aktiver Brunnen. Zusätzlich grenzt ein eigenes Waldgrundstück an.

**Haus 44**  
ca. 64 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, teilweise saniert, Holzheizung

## Renovierungsarbeiten

**2024: Holzheizung mit zwei Pufferspeichern, je 1000 l**

**2017: Rauchfang vollständig saniert**

**2017: Böden aus Marmor, Fliesen und Laminat**

**2017: Türen teilweise restauriert, eine Tür erneuert**

**2005: Fenster mit Zweifachverglasung**

**Die Luftwärmepumpe ist an das Wasser angeschlossen.  
Ein Smartmeter und Starkstrom sind in Haus 44 vorhanden.**

**Haus 45**  
ca. 45 m<sup>2</sup>, sanierungsbedürftig  
Haus 45 wird mit Strom und einem elektrischen Kamin beheizt.  
Es verfügt über einen Erdkeller mit ca. 12 m<sup>2</sup>.  
Ein Rollstuhllift ist vorhanden.

**Die beiden Häuser ergänzen sich optimal: Haus 44 bietet durch die bereits erfolgten Renovierungen und die moderne Heizung sofortige Nutzungsmöglichkeiten, während Haus 45 Raum für eigene Gestaltungsideen und eine umfassende Sanierung bereithält. Durch die Aufteilung auf zwei Hausnummern (44 und 45) eröffnen sich flexible Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Zweigenerationenwohnen, Gästeunterkünfte oder Wohnen & Arbeiten.**

## **Lage**

**In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, ein Kindergarten und eine Volksschule. Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Bank und Poststelle liegen im Ortszentrum von Stadtschlaining (ca. 1 km). Auch die Friedensburg Schlaining als kulturelles Highlight ist in wenigen Minuten erreichbar.**

## **Fazit:**

**Diese Liegenschaft vereint auf einzigartige Weise zwei Wohnhäuser, Nebengebäude, Bau- und Gartenflächen sowie ein Waldgrundstück. Dank der Mischung aus bereits modernisierten Bereichen und zusätzlichem Sanierungspotenzial bietet das Objekt eine seltene Gelegenheit für alle, die eine naturnahe Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.**

**Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder Antworten selbstverständlich nachgereicht.**

**Sie sind interessiert an dieser Immobilie?**

**Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!**

**T: +43 660/ 89 76 455 | Email: [y.gabl@remax-thermal.at](mailto:y.gabl@remax-thermal.at)**

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**

**Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.**

**Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.**

**Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.**

**Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Jetzt kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren!**

**T: +43 660/ 89 76 455 | Email: [y.gabl@remax-thermal.at](mailto:y.gabl@remax-thermal.at)**

**>Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier geht's zum Beratungstermin**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?**

**Sie fragen sich, ob ein Makler Sinn macht? Am Besten gleich zur NR. 1 !**

**Jetzt kostenlos Beratungstermin vereinbaren unter 03326 / 54 332**