# Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz, hohem Potenzial und hoher Bebauungsdichte – Ideal für Familien oder Investoren



Rötzer Straße Judendorf Drohne-2

Objektnummer: O2100167079

Eine Immobilie von Reichert Immoblien GmbH. & Co KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Rötzer Straße 5

Art: Haus - Zweifamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 8111 Judendorf-Straßengel

Baujahr:1870Möbliert:TeilAlter:AltbauWohnfläche:225,00 m²Gesamtfläche:350,00 m²

Bäder:2WC:1Balkone:1Stellplätze:3

**Keller:** 65,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: E 192,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:**D 2,36 **Kaufpreis:**600.000,00 €

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

# **Ihr Ansprechpartner**



**Elisabeth Preitler** 

Reichert Immobilien GmbH Quergasse 5/EG



ImmoZ

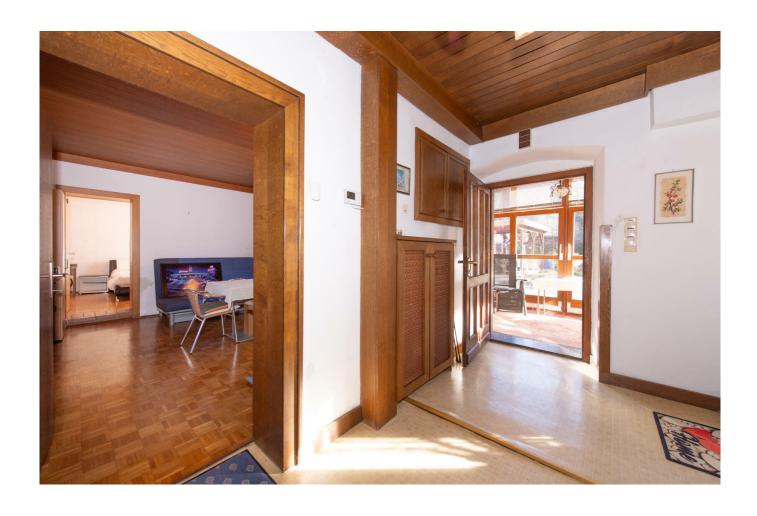




























































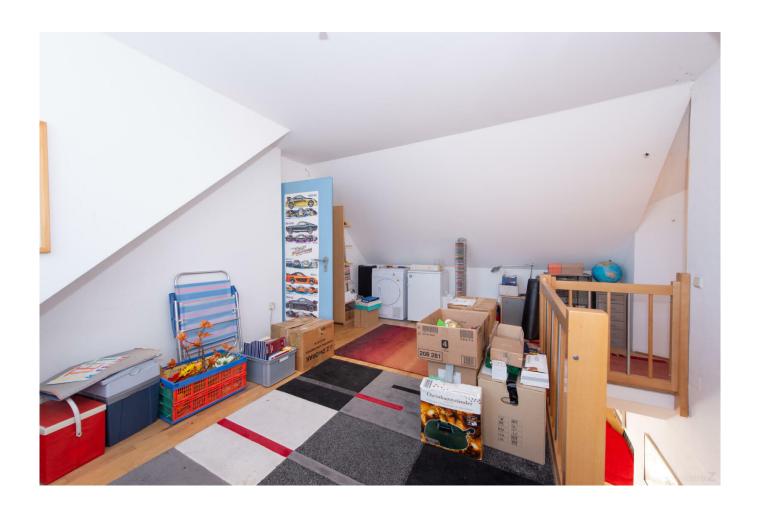












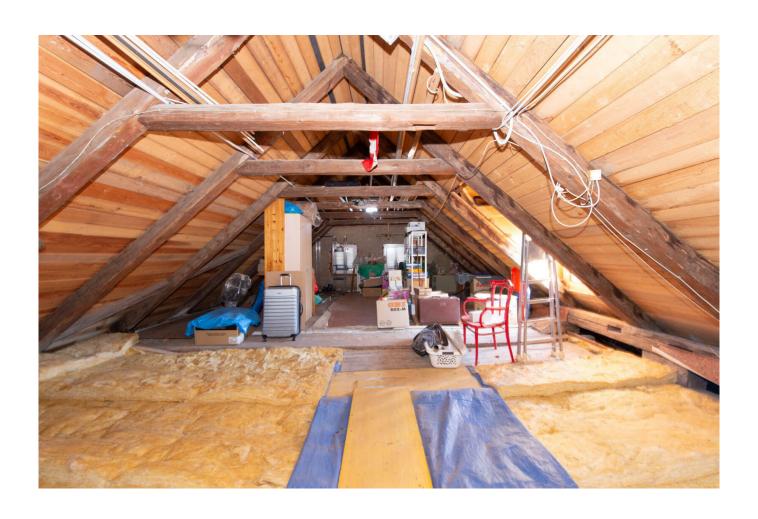


















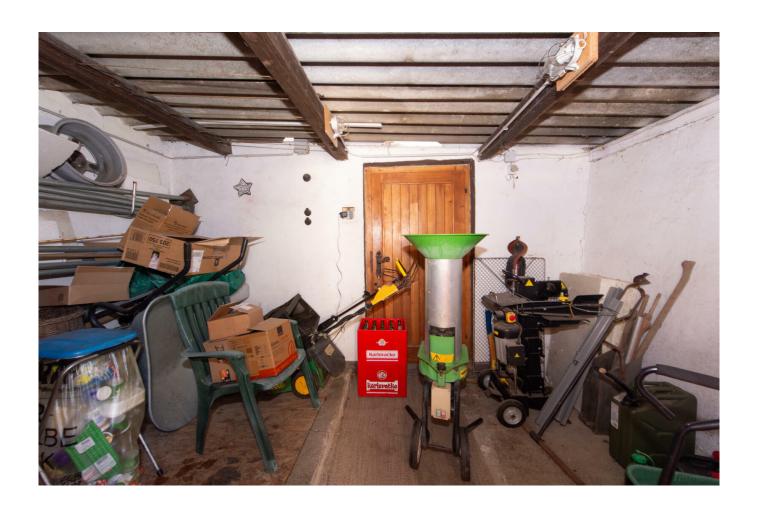








































# **Objektbeschreibung**

Dieses weitläufige Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. **225 m²** und eine Gesamtnutzfläche von rund **350 m²** auf einem **großzügigen Grundstück von 2.352 m²**. Mit einer **Wohnraumwidmung und einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3** eröffnen sich attraktive Möglichkeiten für zukünftige Erweiterungen oder zusätzliche Bebauungen – eine hervorragende Gelegenheit für Familien mit Weitblick oder Investoren.

#### Viel Raum für individuelle Wohnideen

Das Haus erstreckt sich über **drei Ebenen** und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als großzügiges Familienheim, mit separaten Arbeits- oder Gästezimmern oder als Mehrgenerationenhaus.

## Erdgeschoss - Lichtdurchflutet und großzügig

- Windfang und Wintergarten ideal, um ganzjährig die Sonne zu genießen
- Badezimmer mit Dusche praktisch und gut ausgestattet
- Separates WC
- Großzügiger Wohnbereich, bestehend aus einem hellem Wohnzimmer und Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer inklusive Dusche Rückzugsort mit Privatsphäre

### Obergeschoss – Vielseitigkeit und Wohnqualität

- Vorhaus mit Garderobe
- Küchenbereich mit Platz für eine Essgruppe
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Wohnzimmer mit viel Tageslicht und großzügigem Schnitt
- Schlafzimmer für erholsame Nächte
- Büro ideal für Homeoffice oder kreative Nutzung
- Zwei weitere Zimmer, nutzbar als Ankleidezimmer, Gästezimmer oder Leseecke
- Balkon (ca. 10 m²) mit Blick ins Grüne

#### Dachgeschoss – Erweiterungspotenzial

- Vorraum
- Teils ausgebautes Badezimmer
- Großes Schlafzimmer
- Zusätzliche Räume mit Potenzial für ca. 50 m² zusätzliche Wohnfläche

#### Nützliche Zusatzflächen & Stauraum

- Kellergewölbe auf Erdgeschossebene – ideal als Stauraum oder Hobbyraum

- Geräteschuppen im Garten – praktische Lösung für Gartengeräte und Werkzeuge

# Gute Infrastruktur und großzügige Parkmöglichkeiten

- Carport für drei Fahrzeuge sowie zusätzliche Stellplätze im Hof
- Großes Grundstück mit viel Freiraum für Gartenliebhaber oder zukünftige Erweiterungen

## Ein Haus mit großem Potenzial

Dieses Anwesen vereint **viel Wohnraum, eine ruhige Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für Familien mit Platzbedarf oder als Investition für zukünftige Projekte.

## Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat.

#### Weitere Informationen

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.