# Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Großhöflein

Haus - Garten

**Objektnummer: 3836_124**

**Eine Immobilie von RE/MAX Up**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 7051 Großhöflein |
| **Baujahr:** | ca. 1982 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 164,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 350,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 79,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,43 |
| **Kaufpreis:** | 389.900,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

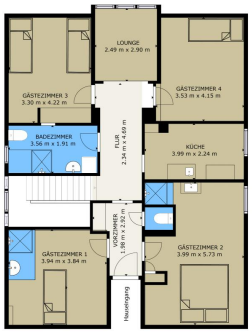
## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Wittberger**

RE/MAX Up
Raiffeisenstraße 2
7071 Rust

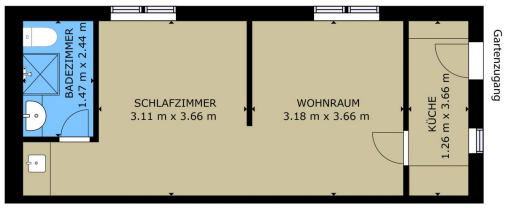
ERDGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung




OBERGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung




UNTERGESCHOSS

Der Plan dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Großhöflein**

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in **ruhiger Höhenlage** bietet Ihnen auf einer **Grundfläche von 760 m²** alles, was das Herz begehrt. Mit einer **Wohnfläche von ca. 164 m²** plus separater **Einliegerwohnung mit weiteren ca. 40 m²** ist dieses Objekt perfekt für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als (Teil-)Vermietungsobjekt geeignet.

Das Haus hat einen separaten Zugang zum Obergeschoß, ist aber durch das Stiegenhaus mit dem anderen Teil des Hauses verbunden. Sie entscheiden, wie das Haus genutzt werden soll. Für Großfamilien, zwei Familien oder auch als (Teil)-Vermietungsobjekt mit zusätzlichen Mieteinnahmen.

**Online-Besichtigung mittels 3D-Rundgang** vorab möglich! - Nutzen Sie die Möglichkeit, mittels modernster Technik bereits vor der Besichtigung einen virtuellen Rundgang durch das gesamte Objekt zu machen und erkunden Sie diese besondere Liegeschaft.

**Im Erdgeschoss**

erwartet Sie eine geräumige Wohnküche, die durch ihre Größe und Helligkeit ein gemütliches und einladendes Ambiente schafft – der perfekte Ort für gemeinsames Kochen und Essen. Ein Kachelofen sorgt hier - zusätzlich zur Fußbodenheizung (Strom) - für wohlige Wärme und Gemütlichkeit, besonders in den kalten Wintermonaten.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoß zwei Schlafräume, die Ruhe und Erholung bieten. Der herrliche Wintergarten ist das Highlight dieses Geschosses. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit viel Tageslicht und einen herrlichen Blick auf den Garten und die Umgebung. Der Wintergarten lädt zum Entspannen, Lesen oder geselligem Beisammensein ein.

**Das Obergeschoß**

ist auch über einen **separaten Zugang** erreichbar, was maximale Flexibilität ermöglicht – ideal, um den Wohnraum zu vermieten oder als eigenständigen Bereich für Familienmitglieder zu nutzen. Zwei der 4 Schlafräume verfügen über eine eigene Dusche und Waschbecken. Die Gemeinschaftsküche bietet den Bewohnern die Möglichkeit sich unabhängig zu verköstigen und gesellig beisammen zu sitzen.

Das Haus verfügt über einen privaten **Wellnessbereich** mit Sauna und Infrarotkabine. Diese Ausstattung bietet Ihnen die Möglichkeit, Entspannung und Regeneration in Ihrem eigenen Zuhause zu erleben – ob nach einem stressigen Tag oder einfach zur Steigerung Ihres Wohlbefindens.

Im Außenbereich finden Sie eine **Sommerküche** und einen **Swimmingpool**, die zum Entspannen und Genießen einladen. Abgerundet wird das Angebot durch ein **Carport** sowie zusätzliche Außenabstellplätze für Ihre Fahrzeuge.

**Highlights auf einen Blick**

• Grundfläche: 760 m²
• Wohnfläche: 164 m², zuzüglich separater Einliegerwohnung im Keller mit ca. 40 m²
• Herrlicher Wintergarten für entspannte Stunden
• Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine
• Ruhige Höhenlage in Großhöflein
• Perfekt für große Familien und/oder zur Vermietung
• Außenbereich mit Sommerküche und Swimmingpool
• Carport und zusätzliche Abstellplätze

**Lagebeschreibung**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Höhenlage in Großhöflein, einer charmanten Gemeinde, die sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine gute Anbindung bietet. Von hier aus genießen Sie eine atemberaubende Aussicht und eine entspannte Atmosphäre. Gleichzeitig erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten.

**Fahrzeiten mit dem Auto:**

Eisenstadt ca. 12 Minuten
Stadtgrenze Wien ca. 25 Minuten
Flughafen Wien ca. 40 Minuten

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**
Entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieses Zweifamilienhaus bietet – ob als großzügiges Familiendomizil oder als ertragreiche Vermietungsoption. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen.

Des weiteren weisen wir darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein.

**Finanzierung**

Sie haben noch keine Finanzierung oder sind an einem Vergleichsangebot interessiert?

Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizkassen

Heizwärmebedarf:

Kl

Heizwärmebedarf:

Fakt

1.4

3

Gesamt

9.5

k

m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z:
KlC
a
s
s
e
F
a
kt
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fi
zi
e
n
z: