

EXPOSÉ

MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE · ZWEIFAMILIENHAUS

Sehr gut gelegenes Zweifamilienhaus in Mannersdorf zum Teil im Innenbereich bei 1 Wohneinheit sanierungsbedürftig

448.000 €	250 m²	9	467 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Sehr gut gelegenes Zweifamilienhaus in Mannersdorf zum Teil im Innenbereich bei 1 Wohneinheit sanierungsbedürftig

448.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	250 m²	Baujahr	1959
Grundstück	467 m²	Objektart	Zweifamilienhaus
Zimmer	9	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	3	Objektnummer	O2100168053

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten Immobilie, die sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann, da das Erdgeschoß komplett getrennt vom Obergeschoß verwendet werden kann.

Highlights

- **genießen Sie die Natur** in Ihrem eigenen **schönen Garten.**
- Garage bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.
- öffentliche **Verkehrsanbindung** mit Bahn und Bus und **Bruck an der Leitha sowie der Neusiedlersee** sind nur einigen Autominuten gut erreichbar.
- **Nahversorgung:** In der Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen – von Schulen und Kindergärten über Ärzte bis hin zu Sportvereinen.
- **Freizeitmöglichkeiten** Waldwanderwege, Restaurants, Konditoreien und Banken sind in der Umgebung.
- **Ruhelage** Genießen Sie die Ruhe und die naturnahe Umgebung, während Sie gleichzeitig die Vorzüge der Stadt in greifbarer Nähe haben.
- **Ausflugsziele - der Neusiedlersee ist in einigen Autominuten gut erreichbar.**

Übersicht der Flächen:

- Grundstücksfläche 467 m²
- Wohnfläche ca. 250 m²
- Nutzwertfläche ca. 300 m²
- Terrasse 25 m²
- Keller ca. 30 m²
- Garage ca. 20 m²
- Waschküche mit ca. 15 m²
- Gartenfläche ca. 270 m²
- zwei Wohneinheiten
- gesamt 9 Zimmer
- 2 Küchen
- 3 Badezimmer
- 1 WC separat

Monatliche Kosten im Überblick:

- Betriebskosten ca. 162, Euro monatlich
- Heiz- und Warmwasserkosten monatlich mit Gas ca. 250,– Euro
- Stromkosten: ca. 150,– Euro

Kaufpreis VB 448.000,– Euro

Dieses Haus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Natur und urbanem Leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtig

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Eintragungsgebühr
Provision 3 % + 20 % USt
1,5 % + 20% USt Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller - Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann
unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

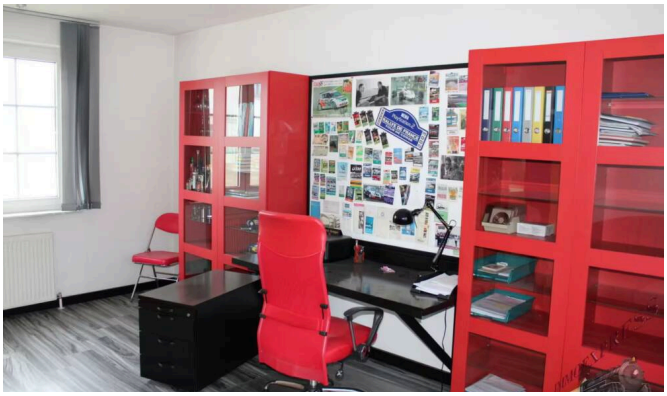
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Zweifamilienhaus mit 2 separaten Wohneinheiten

IMPRESSIONEN














AUSSTATTUNG

- Abstellraum
- Fernblick
- Gartennutzung
- Neubau
- teilmöbliert
- vollerschlossen

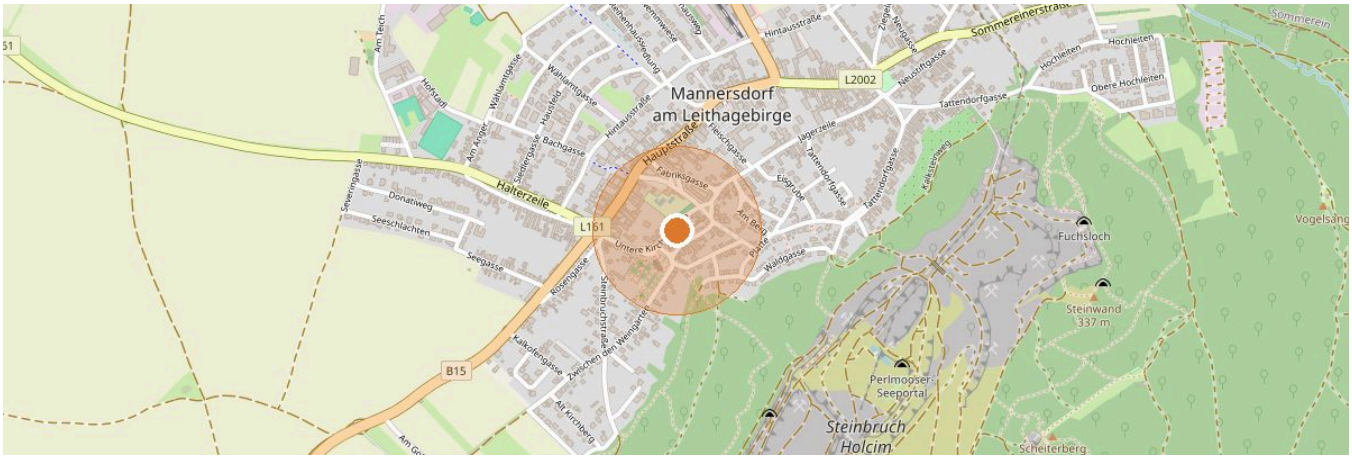
WEITERE DETAILS

Bezirk	**Bruck/Leitha**
Lage	**Mannersdorf am Leithagebirge**
Gartenfläche	**270 m²**
Heizart	**Gas**

Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**147,20 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**147,20 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**147,20 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**250 m²**
Gesamtfläche	**300 m²**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Anzahl Stellplätze	**1**

Bodenbelag	**Laminat**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Garage**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Holz**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Separates WC	**1**
Zustand	**Gepflegt**
Letzte Modernisierung	**1992**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2452 Mannersdorf am Leithagebirge · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100168053 · Stand 18.11.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.