EXPOSÉ

WÖLLERSDORF · MEHRFAMILIENHAUS

Viel Platz und vielfältige Möglichkeiten – Zwei Häuser mit 3 Wohneinheiten, 4 Bädern und 3 Garagenplätzen in Wöllersdorf

549.000 €	364 m²	13	702 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Viel Platz und vielfältige Möglichkeiten – Zwei Häuser mit 3 Wohneinheiten, 4 Bädern und 3 Garagenplätzen in Wöllersdorf

549.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	364 m²	Baujahr	1925/1974
Grundstück	702 m²	Objektart	Mehrfamilienhaus
Zimmer	13	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	4	Objektnummer	O2100169952

Dieses außergewöhnliche Anwesen in **2752 Wöllersdorf** bietet auf einem ca. **702 m² großen Grundstück** eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.
Auf der Liegenschaft befinden sich **zwei seitlich aneinandergebaute Häuser mit insgesamt drei Wohneinheiten**, die über **drei getrennte Zugänge** erreichbar sind. Damit eignet sich das Objekt besonders für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.
Ein gemeinsamer Innenhof mit Einfahrtstor bildet den zentralen Zugang zu den beiden Häusern. Zusätzlich befindet sich im Innenhof ein kleines Gartenhaus.
Die Nähe zur **A2-Anschlussstelle Wöllersdorf – nur ca. 1,5 km entfernt –** macht die Liegenschaft auch für Pendler interessant.

Haus 1 – Baujahr ca. 1925, Zu- und Umbau ca. 1965, Erneuerungen ab ca. 2017
Erdgeschoss – ca. 125 m²
Das Erdgeschoss bietet großzügige Räumlichkeiten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:
-Diele
-Esszimmer mit Kachelofen
-Wohnzimmer (ca.16m²)
-weiteres Wohnzimmer (ca. 17m²)
-Kabinett
-Küche
-Badezimmer
-WC
-Vorraum
-großer Fitnessraum (ca. 27m²)
-Wirtschaftsraum
Durch die großzügige Raumstruktur lässt sich das Erdgeschoss individuell an die jeweiligen Wohnbedürfnisse anpassen.

Obergeschoss – Zubau ca. 1965, ca. 119 m²
Das Obergeschoss verfügt über:
-Vorraum
-Küche
-Wohnzimmer mit Schwedenofen (ca. 30m²)
-Badezimmer mit Dusche und WC
-Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
-Kinder-/Arbeitszimmer
-große Terrasse mit Markise
Die großzügige Terrasse bietet zusätzlichen privaten Freiraum und erweitert den Wohnbereich in den Außenbereich.

Kellergeschoss – ca. 60 m² (mit Zugang über Garage zum EG)
-Heizraum
-Gasheizung und Warmwasserboiler, erneuert ca. 2017
-Kellerraum, wurde als Partyraum genutzt
-weiterer Kellerraum
-integrierte Garage
-Stiegenaufgang zum Erdgeschoss

Haus 2 – Baujahr ca. 1974
Haus 2 ist sowohl **hofseitig als auch straßenseitig** begehbar und verfügt ebenfalls über großzügige Räumlichkeiten.
Erdgeschoss – ca. 67 m²
-Lagerraum
-Wäscheraum
-Heizraum

Obergeschoss – ca. 122 m²
-Vorraum
-Küche
-Esszimmer
-Wohnzimmer (ca. 36m²)
-Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum (ca. 18m²)

-Kinderzimmer (ca. 16m²)
-Badezimmer mit Dusche
-weiteres Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
-separates WC
Damit bietet auch Haus 2 eine eigenständige und großzügige Wohneinheit.

Technik und Ausstattung
Die beiden Häuser verfügen über unterschiedliche Heiz- und Energiesysteme:
Haus 1
-Gasheizung 2017 erneuert
-Kachelofen im Erdgeschoss
-Schwedenofen im Obergeschoss
-Warmwasserboiler, ca. 2017 erneuert
Haus 2
-2 Kachelöfen
-3 Infrarotpaneele
-Luftwärmepumpe für die Warmwasserbereitung
-Photovoltaikanlage, Baujahr 2013
Dächer
-Haus 1: Eternitschindeldeckung
-Haus 2: Welleternitplatten

Außenbereich
Das ca. **702 m² große Grundstück** befindet sich in Hanglage und bietet verschiedene Außenbereiche.
Oberhalb von Haus 2 wurden ein **Swimmingpool** sowie eine **Doppelgarage** (BJ 1981) errichtet.
Der gemeinsame Innenhof mit Einfahrtstor sorgt für eine klare Erschließung der beiden Häuser und bietet zusätzlichen Platz für Fahrzeuge und den täglichen Gebrauch.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
Die besondere Charakteristik dieser Liegenschaft liegt in der Kombination aus **zwei Häusern und drei Wohneinheiten**.
Denkbare Nutzungsmöglichkeiten sind beispielsweise:
-Wohnen für mehrere Generationen
-Großfamilie mit getrennten Wohnbereichen
-Wohnen und Vermieten
-Eigennutzung und zusätzliche Vermietung
-Kombination aus Wohnen und Arbeiten
-Nutzung als Mehrgenerationenhaus
Die vorhandenen getrennten Zugänge ermöglichen dabei ein hohes Maß an Privatsphäre.

Lage:
Die Immobilie befindet sich in **Wöllersdorf** und bietet eine gute Kombination aus Wohnqualität und Verkehrsanbindung.
Besonders hervorzuheben ist die kurze Entfernung zur **Autobahn A2 – Anschlussstelle Wöllersdorf, ca. 1,5 km**.
Damit ist das Objekt auch für Pendler in Richtung Wiener Neustadt, Baden oder Wien interessant. Wien ist mit dem Auto in ca.30min erreichbar.
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volkschule, Ärzte sind im Nahbereich vorhanden.

Eckdaten auf einen Blick
-Grundstück: ca. 702 m²
-2 Häuser
-3 Wohneinheiten
-4 Badezimmer
-3 separate Zugänge
-3 Garagenplätze
- Swimmingpool
-Doppelgarage
-große Terrasse mit Markise
-PV-Anlage (Haus 2, Bj. 2013)
-mehrere zusätzliche Heizsysteme
-gemeinsamer Innenhof mit Einfahrtstor
-Gartenhaus
-A2-Anschluss Wöllersdorf ca. 1,5 km entfernt

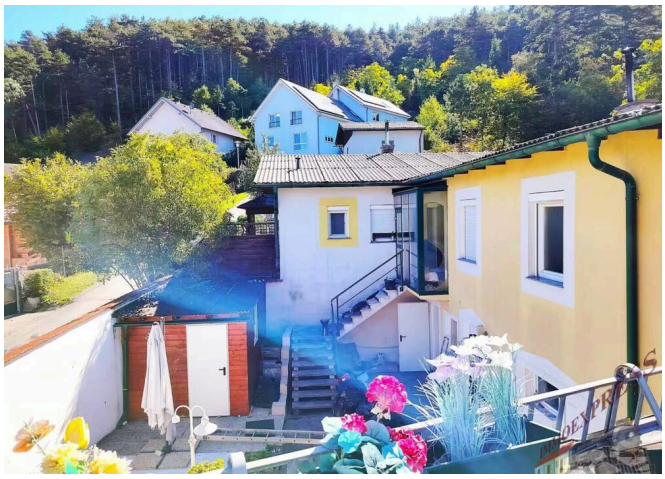
Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

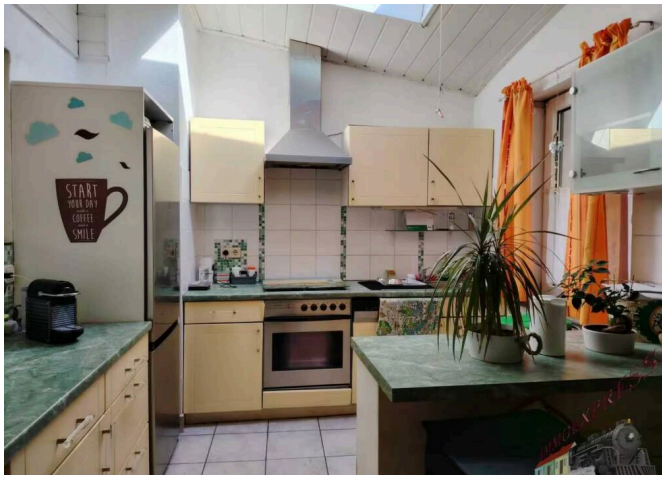
Für Fragen und Besichtigungswunsch steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

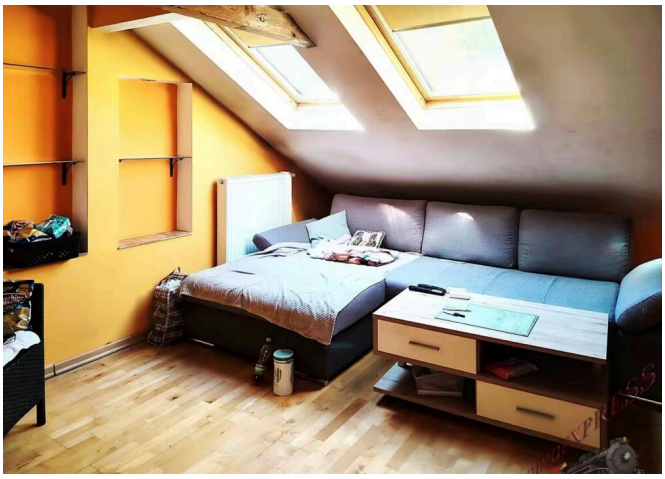
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

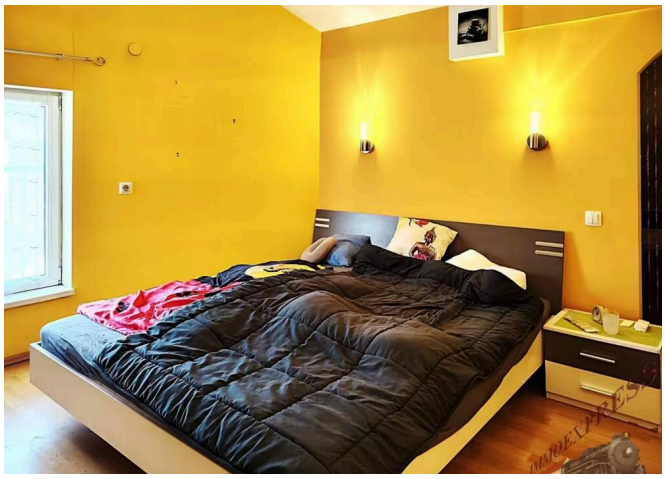
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

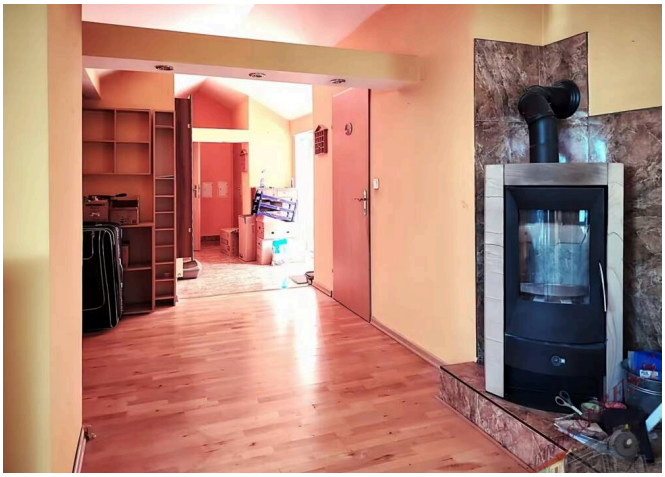
IMPRESSIONEN

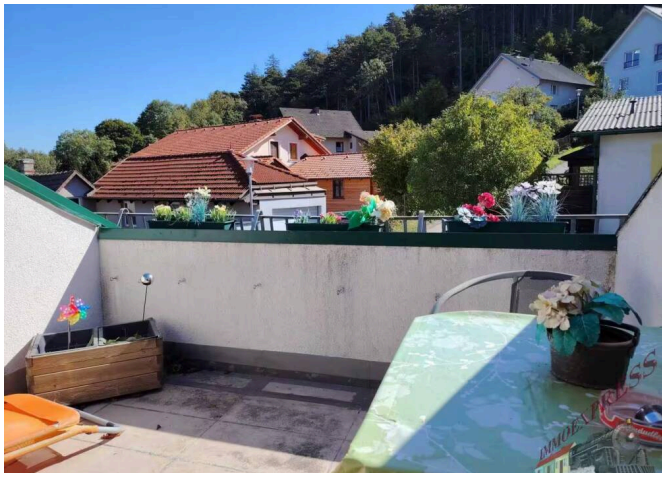












AUSSTATTUNG

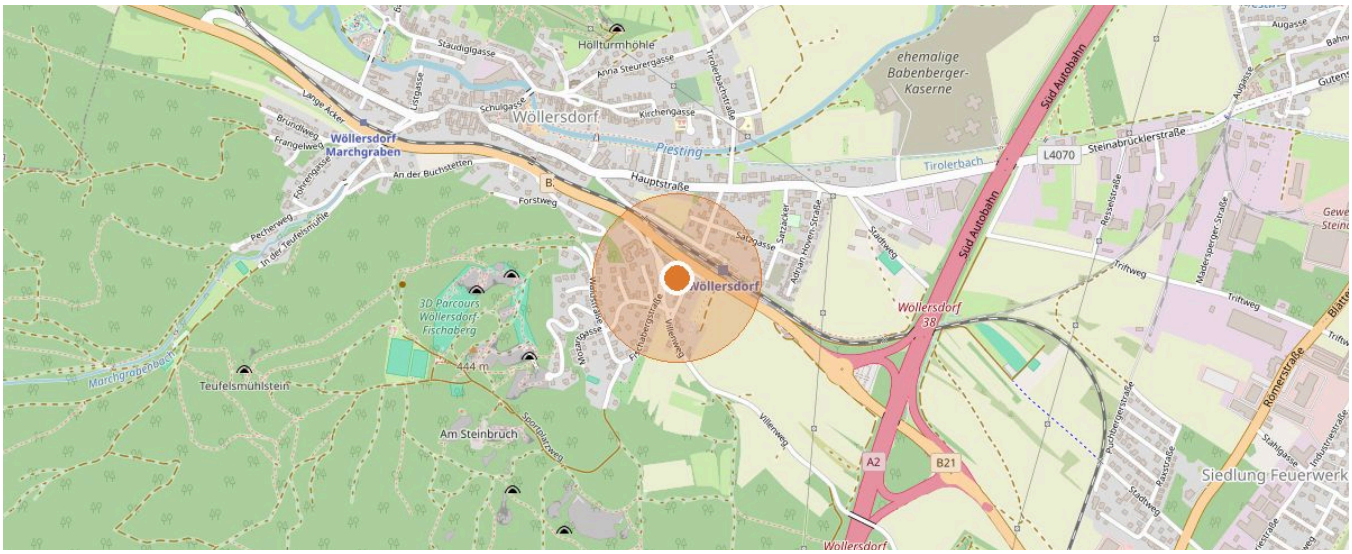
- Fernblick
- Kabel/Sat-TV
- teilmöbliert
- teilunterkellert
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

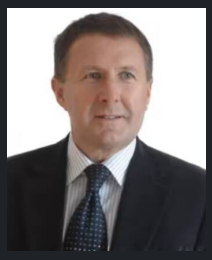
Bezirk	**Wiener Neustadt Umgebung**
Lage	**Wöllersdorf-Steinabrückl**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**195 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**195 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**195 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**364 m²**
Gesamtfläche	**463 m²**
Separate WCs	**2**
Terrassen	**1**
Terrassenfläche	**6 m²**

Anzahl Stellplätze	**3**
Kellerfläche	**32 m²**
Wohneinheiten	**3**
Heizart	**Gas**
Küche	**Teilweise**
Stellplatzart	**Garage**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Waschmaschinenanschluss	**Ja**
Zustand	**Gepflegt**
Letzte Modernisierung	**1975/2017**
Distanz zu Bushaltestelle	**0,1 km**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2752 Wöllersdorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Helmut Schuster

Mobil: +43 676 37 91 738

E-Mail: h.schuster@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100169952 · Stand 15.10.2026

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.