EXPOSÉ

Objektnummer O2100170060 · Stand 30.10.2026

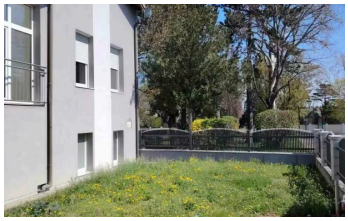
Tolles Mehrfamilienhaus bietet vielfache Nutzungsmöglichkeit auf 3 Etagen – zentrale Lage!

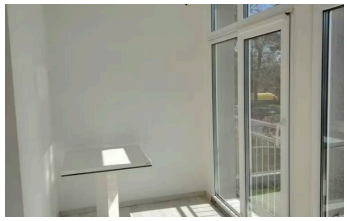
2344 Maria Enzersdorf

ZU VERKAUFEN

629.000 €

Wohn-/Nutzfläche	222 m²
Grundstück	362 m²
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1945
Objektart	Mehrfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100170060





BESCHREIBUNG

Ob als Mehrgenerationshaus oder auch die Kombination Wohnen – Arbeiten/Praxis, diese Liegenschaft kann perfekt an die Wünsche und Ansprüche der zukünftigen Bewohner angepasst werden. Weiters gibt es die Möglichkeit die 2 separat begehbaren Wohneinheiten im EG zu vermieten.

Das Haus bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 243m² auf 3 Etagen und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 362m².
Im vorderen Bereich befindet sich ein kleiner grüner sonniger Garten, hinter dem Haus befindet sich ein kleines Nebengebäude als Lagerraum, sowie eine Terrassenfläche, welche zum Grillen und Zusammensitzen geeignet ist.
Am Grundstück sind in der Einfahrt 2 PKW abstellbar.
Über die Eingangstüre gelangt man in einen zentralen Vorraum, von dem die 2 Wohnungen im EG erreicht werden können, sowie der Zugang zu den oberen 2 Etagen.

Top 1 mit ca.146 m² aufgeteilt über 1.Stock und DG:
-Wohn/Esszimmer mit verglaster Veranda nach Süden ausgerichtet
-Küche mit allen Geräten ausgestattet
-5 Zimmer
-2 Badezimmer
-Gang
-Abstellraum
Top 2 mit ca. 47m² im EG:
-Küche
-Wohnzimmer
-Schlafzimmer
-Badezimmer/WC
Top 3 mit ca. 29m² im EG:
-Küche
-Wohnzimmer
-Schlafzimmer
-Badezimmer/WC

Obige 3 Wohneinheiten und der allgemeine Teil vom Haus sind gemäß einem Nutzwertgutachten parifiziert. Mit entsprechenden Adaptierungen/Umbauten kann eine weitere eigenständige Wohnung im 1.Stock generiert werden.
Heizung: Etagenheizung Gas, 2 weitere Gasthermen für Top2 und Top3
Baujahr: 1945

Sonstiges:
Der Grundzustand des Hauses ist gut, ca. 2012 wurde eine Wärmeschutzfassade am Haus angebracht und alle Fenster auf Kunststofffenster getauscht. Das DG und der 1. Stock sind mit Klimaanlage ausgestattet. Das Dach ist mit Eternitschindeln gedeckt. Sanierungsbedürftig sind Top 2 und Top3.

Infrastruktur:
Das Haus befindet sich im Zentrum von Maria Enzersdorf, nahe dem Gemeindeamt. Die Autobusstation befindet sich einige

Meter vom Haus entfernt. Ein Supermarkt und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Für ausgedehnte Einkäufe bieten sich auch die nahe SCS an.

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 Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. 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.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Kabel/Sat-TV · vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Ofenheizung**
Bezirk	**Mödling**
Lage	**Maria Enzersdorf**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**140 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**140 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**140 €**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**222 m²**

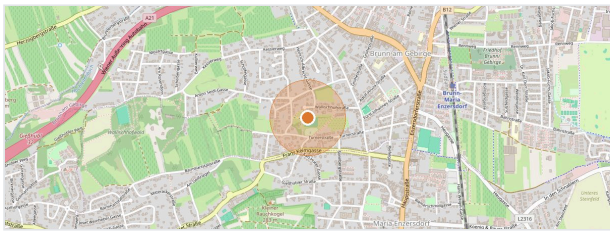
IHR ANSPRECHPARTNER

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

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=342431