EXPOSÉ

Objektnummer O2100170341 · Stand 19.11.2026



Viel Platz und vielfältige Möglichkeiten – Zwei Häuser mit 3 Wohneinheiten (366m²), 4 Bädern und 3 Garagenplätzen

2752 Wöllersdorf

ZU VERKAUFEN

549.900 €

Wohn-/Nutzfläche	364 m²
Grundstück	702 m²
Zimmer	13
Badezimmer	4
Baujahr	1925/1974
Objektart	Mehrfamilienhaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100170341









BESCHREIBUNG

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.

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

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**

IHR ANSPRECHPARTNER

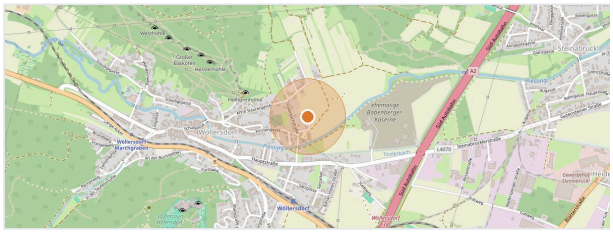


Helmut Schuster
Mobil: +43 676 37 91 738
E-Mail: h.schuster@immo.express

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=351134