



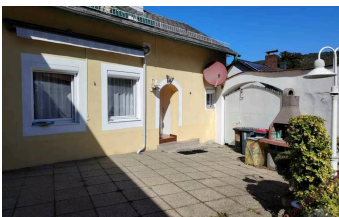
Viel Platz und vielfältige Möglichkeiten – Zwei Häuser mit 3 Wohneinheiten, 4 Bädern und 3 Garagenplätzen in Wöllersdorf

2752 Wöllersdorf

FOR SALE

549.000 €

Living/usable area	364 m ²
Plot	702 m ²
Rooms	13
Bathrooms	4
Year built	1925/1974
Property type	Multi-family house
Offer	For sale
Property ID	O2100169952



DESCRIPTION

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.

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Panoramic View · Cable/Satellite TV · Partly furnished · Partial basement · Fully developed

FURTHER DETAILS

District	Wiener Neustadt Umgebung
Location Quality	Wöllersdorf-Steinabrückl
Monthly Service Charges	195 €
Operational Service Charges excl. VAT	195 €
Monthly Costs excl. VAT	195 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	364 m ²
Total Area	463 m ²

YOUR CONTACT



Helmut Schuster

Mobile: +43 676 37 91 738

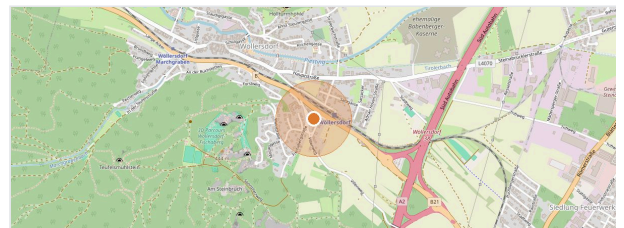
Email: h.schuster@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only. View online: <https://immo.express/en/en/?p=337723>