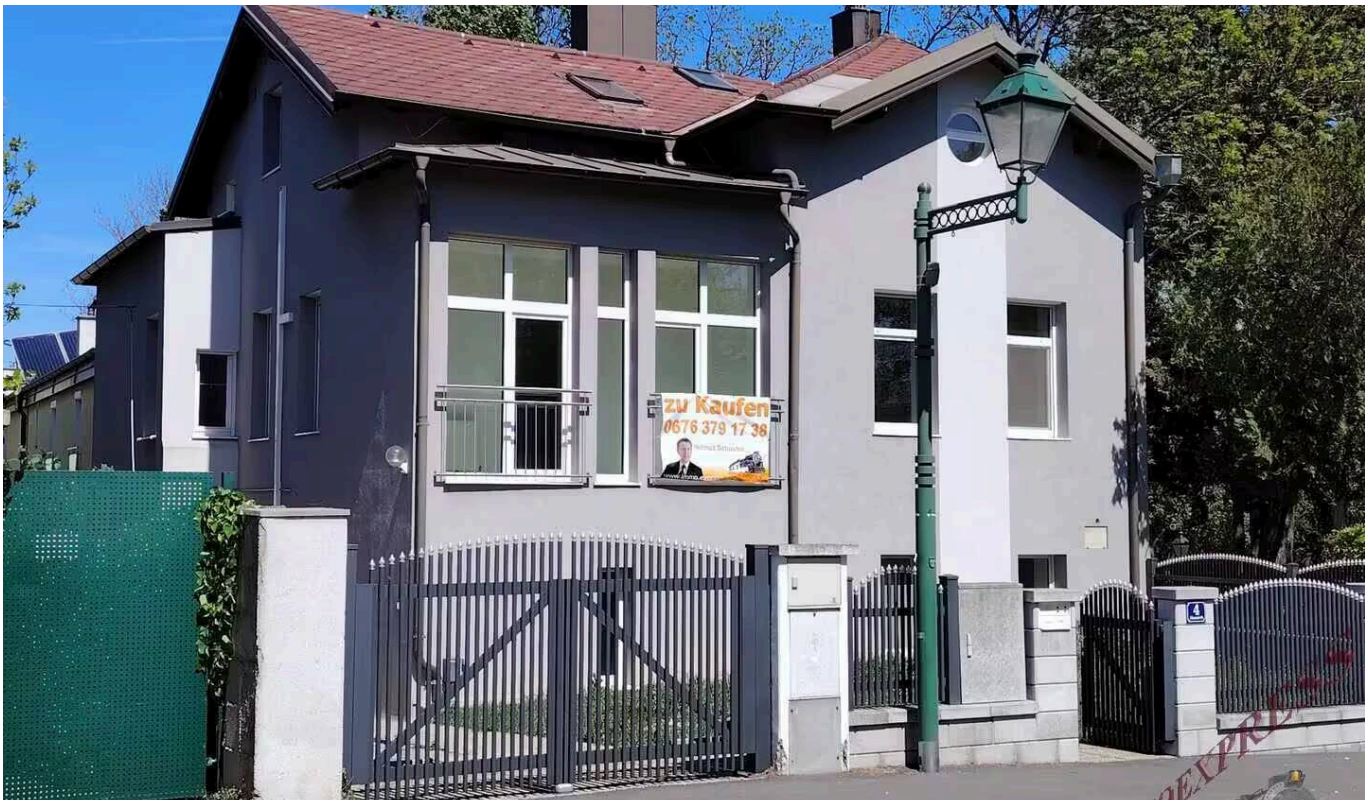


Tolles Mehrfamilienhaus bietet vielfache Nutzungsmöglichkeit auf 3 Etagen – zentrale Lage!

Multi-family house · 2344 Maria Enzersdorf

FOR SALE
629.000 €

222 m²	10	362 m²
Living/usable area	Rooms	Plot

Key facts

Living/usable area	222 m²	Year built	1945
Plot	362 m²	Property type	Multi-family house
Rooms	10	Offer	For sale
Bathrooms	4	Property ID	O2100170060

Description

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.

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

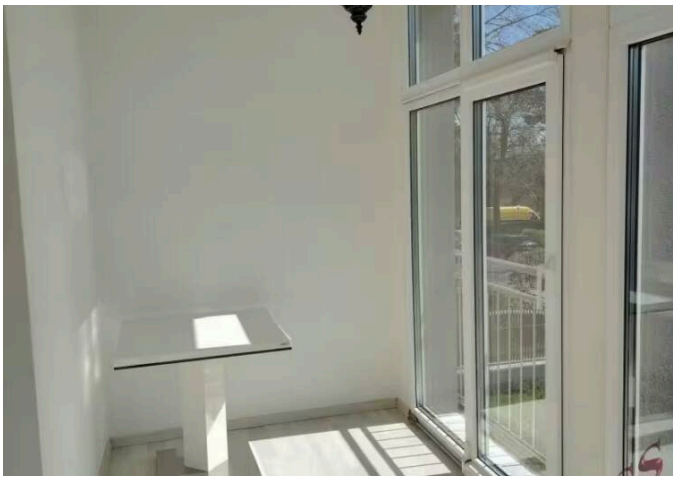
Features

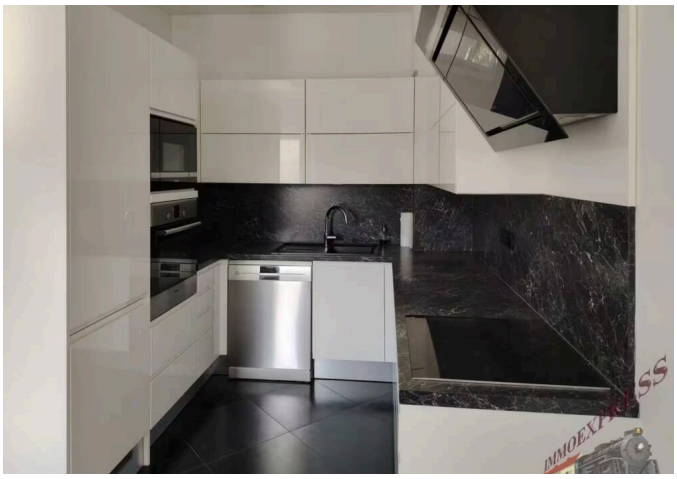
Cable/Satellite TV | Fully developed

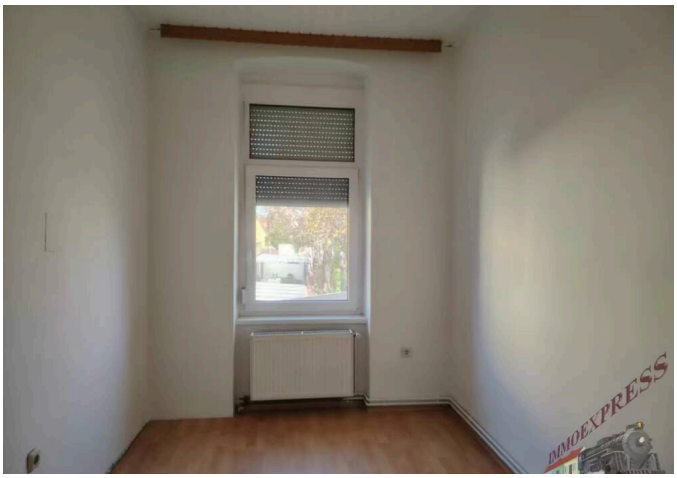
Further details

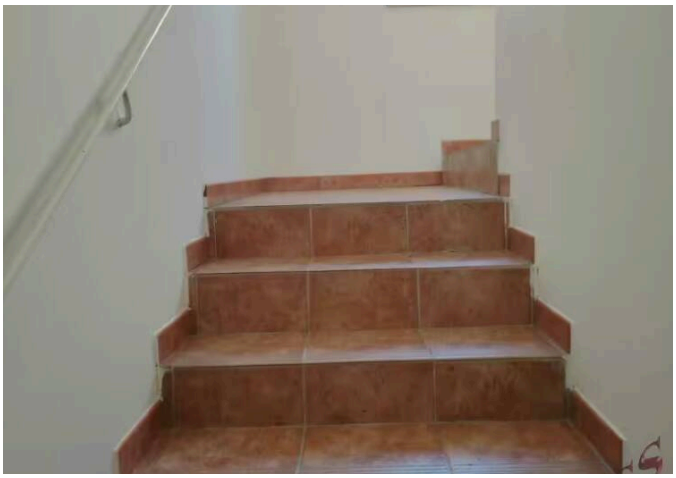
Heating Type	Stove heating
District	Mödling
Location Quality	Maria Enzersdorf
Monthly Service Charges	140 €
Operational Service Charges excl. VAT	140 €
Monthly Costs excl. VAT	140 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	222 m²
Total Area	243 m²
Loggias	1
Loggia Space	8 m²
Number of Car Spaces	2
Heating Fuel	Gas
Flooring	Laminate
Bath Features	Shower, Bathtub
Kitchen	Complete
Window Type	Plastic
Washing Machine Connection	Yes
Separate WC	1
Last Modernization	2012

Impressions

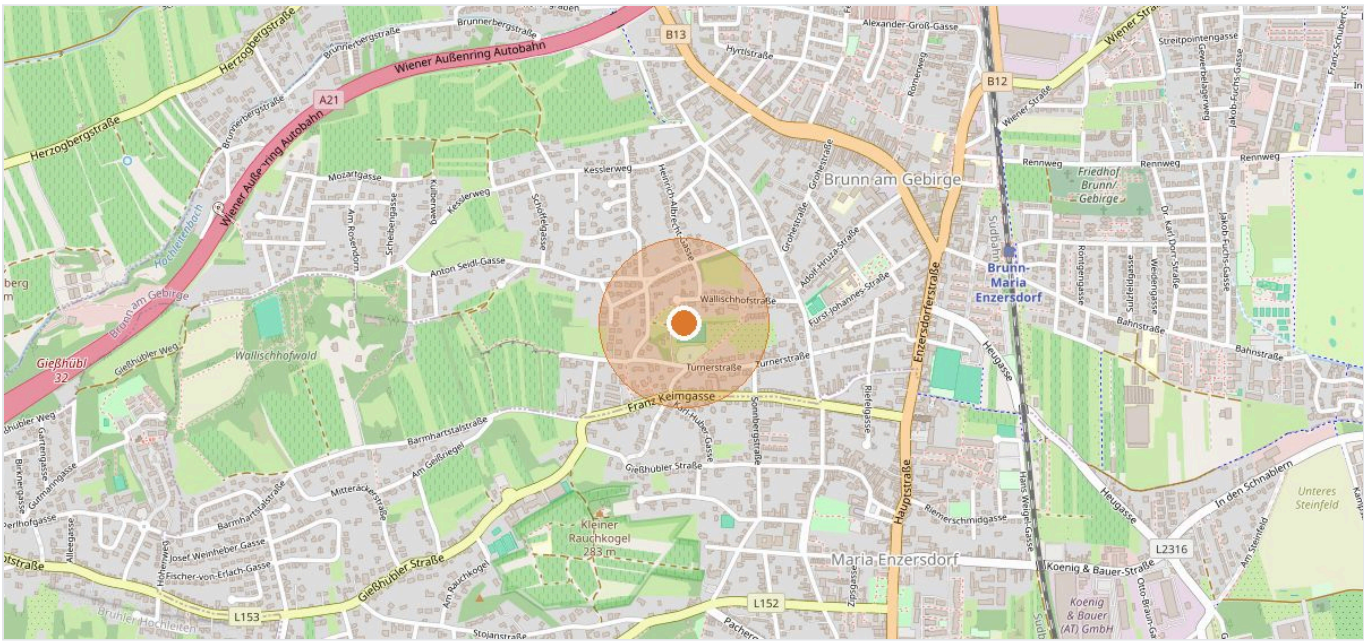








Location



2344 Maria Enzersdorf · Map data © OpenStreetMap contributors

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

View online: https://immo.express/en/en/?p=342431

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.