



EXPOSÉ



MARIA ENZERSDORF · EDIFICIO PLURIFAMILIAR

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

629.000 €

EN VENTA

222 m²

SUPERFICIE

10

HABITACIONES

362 m²

TERRENO

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

629.000 €

EN VENTA

Superficie 222 m²Terreno 362 m²

Habitaciones 10

Baños 4

Año de construcción 1945

Tipo de inmueble Edificio plurifamiliar

Oferta En venta

Referencia O2100170060

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.

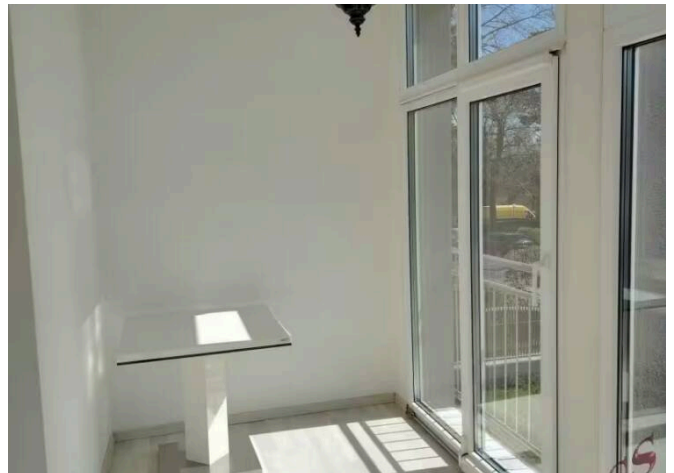
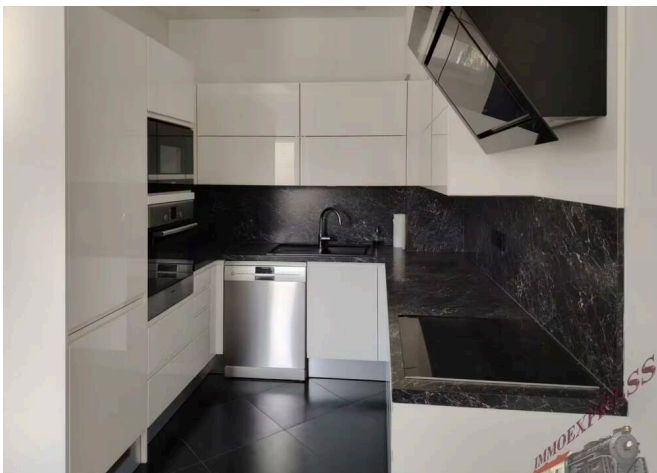
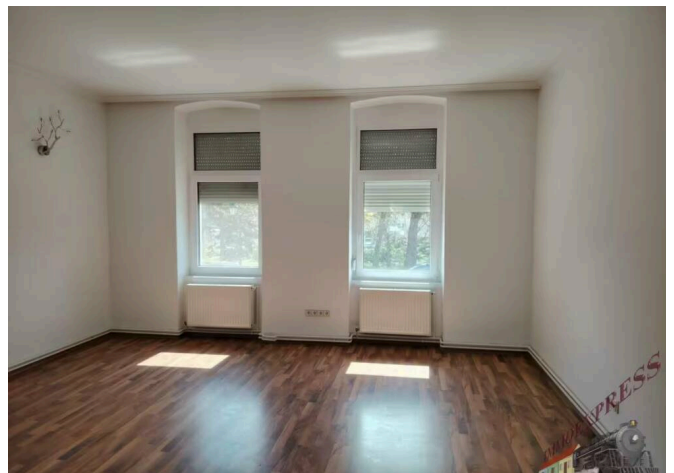
Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

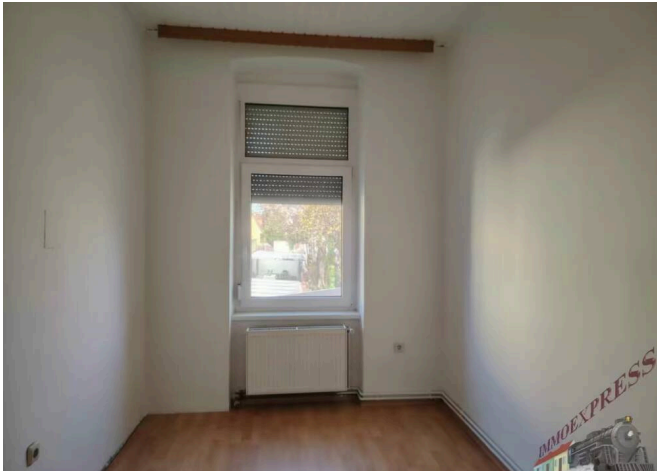
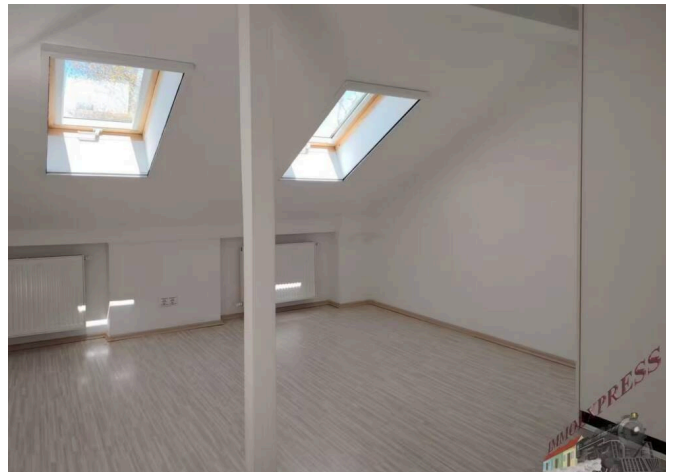
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

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

DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

— Televisión por cable/satélite

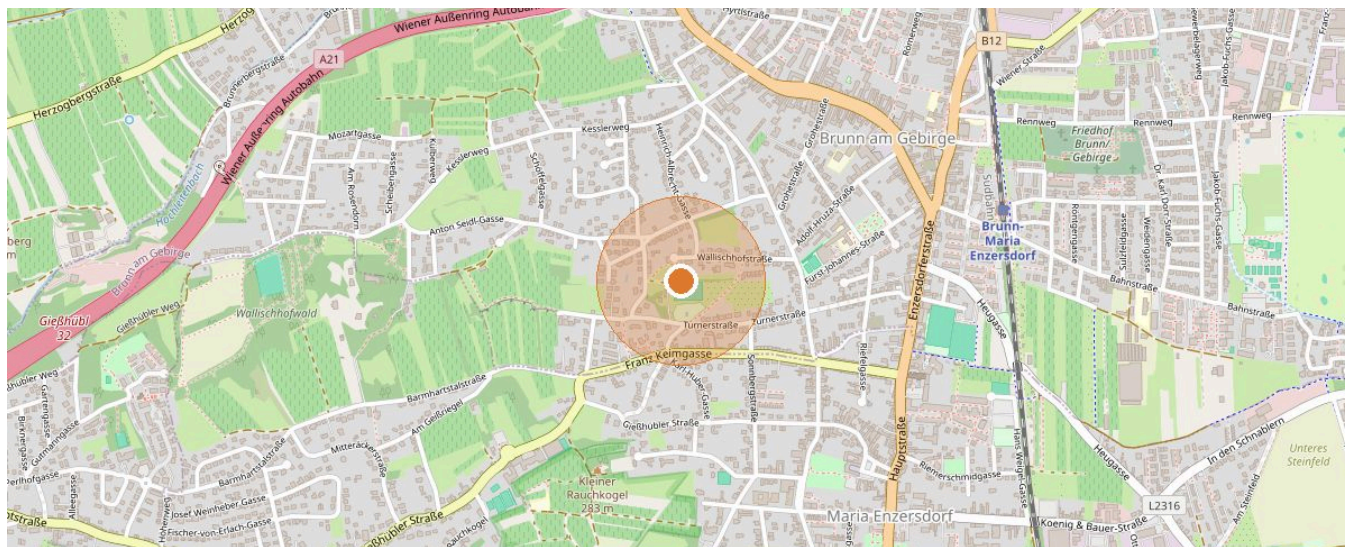
— Totalmente urbanizado

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción por estufa
Distrito	Mödling
Ubicación	Maria Enzersdorf
Gastos de comunidad mensuales	140 €
Gastos de explotación sin IVA	140 €
Gastos mensuales sin IVA	140 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	222 m²
Superficie total	243 m²
Galerías	1

Superficie de la galería	8 m²
Plazas de aparcamiento	2
Fuente de energía de la calefacción	Gas
Suelos	Laminado
Equipamiento del baño	Ducha, Bañera
Cocina	Completa
Tipo de ventanas	PVC
Toma para lavadora	Sí
Aseo independiente	1
Última modernización	2012

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2344 Maria Enzersdorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Helmut Schuster

Móvil: +43 676 37 91 738

Correo: h.schuster@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100170060 · Fecha 30.10.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.