

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bitte wählen

MEHRFAMILIENHAUS in GÜNSELSDORF PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-439587

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

2525 Bitte wählen
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1987	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.675,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	18,00	Carports	3
Wohnfläche	268,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Garten, Pool & Carport in Günselsdorf

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, großem Garten, überdachtem Pool, Carport und Nebengebäude in Günselsdorf. Ideal als Mehrgenerationenhaus, Anlage- oder Familienobjekt!

Grundfläche 1.675 m², Wohnfläche 268 m²

Gasheizung,

teils saniert, vielseitig nutzbar.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1987) in Günselsdorf, das durch seine Vielseitigkeit, solide Bauweise und gepflegte Ausstattung überzeugt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 268 m² auf einem Grundstück von 1.675 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien, Investoren oder als Mehrgenerationenobjekt.

Das Haus verfügt über vier getrennte Wohneinheiten, die sich bei Bedarf zu einer großen Einheit zusammenlegen lassen. Die Liegenschaft ist hypothecken- und lastenfrei und befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand (teils saniert).

Raumaufteilung

Obergeschoss:

- Wohnung 1: ca. 78 m² – 4 Zimmer, Bad, WC, Vorraum
- Wohnung 2: ca. 70 m² – 4 Zimmer, Bad, WC, Vorraum

Untergeschoss:

- Wohnung 3: ca. 50 m² – 3 Zimmer, Bad, WC, Vorraum
- Wohnung 4: ca. 72 m² – 3 Zimmer, Bad, WC, Vorraum

Ein geräumiges Stiegenhaus verbindet die Einheiten und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ausstattung

- Moderne Einbauküche
- Gasheizung, Energieausweis vorhanden
- Böden: Laminat, Parkett, Fliesen
- 2- bis 3-fach verglaste Fenster mit Außenrolläden
- Carport für 3 PKW + zusätzliche Stellflächen
- Überdachter Swimmingpool & Biotop
- Nebengebäude / Landhaus mit zusätzlichem Nutzen
- Großzügige Einfahrt und gepflegter Garten

Energiewerte

- HWB: 90 kWh/m²/Jahr – Energieklasse C
- fGEE: Klasse C

- Heizung: Gas

Lage

Das Objekt liegt in einer ländlichen Wohngegend von Günselsdorf mit guter Verkehrsanbindung nach Baden, Wiener Neustadt und Wien. Bahnhof im nächsten Ort.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zur Erholung ein – ein idealer Standort für Familien und Naturliebhaber.

Besonderheiten

- Vielseitig nutzbar (Eigennutzung, Vermietung, Kombination)
- Gepflegter Zustand, teilweise saniert
- Gute Lage & gute Infrastruktur
- Hypotheken- und lastenfrei
- Großes Grundstück mit gepflegtem Garten

Kaufnebenkosten (vom Käufer zu tragen)

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises
- Grundbuch-Eintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung: ca. 1–3 % des Kaufpreises (zzgl. USt. und Barauslagen)

Fazit

Ein charmantes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, gepflegtem Garten, Pool und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Perfekt als Investmentobjekt, Mehrgenerationenhaus oder Wohnidylle für Familien in bester Lage von Günselsdorf.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

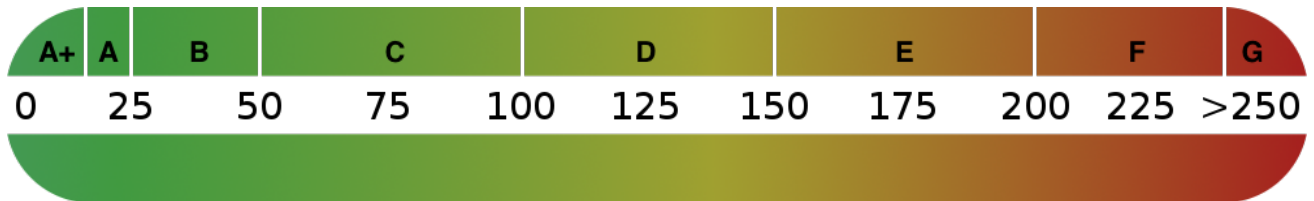
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



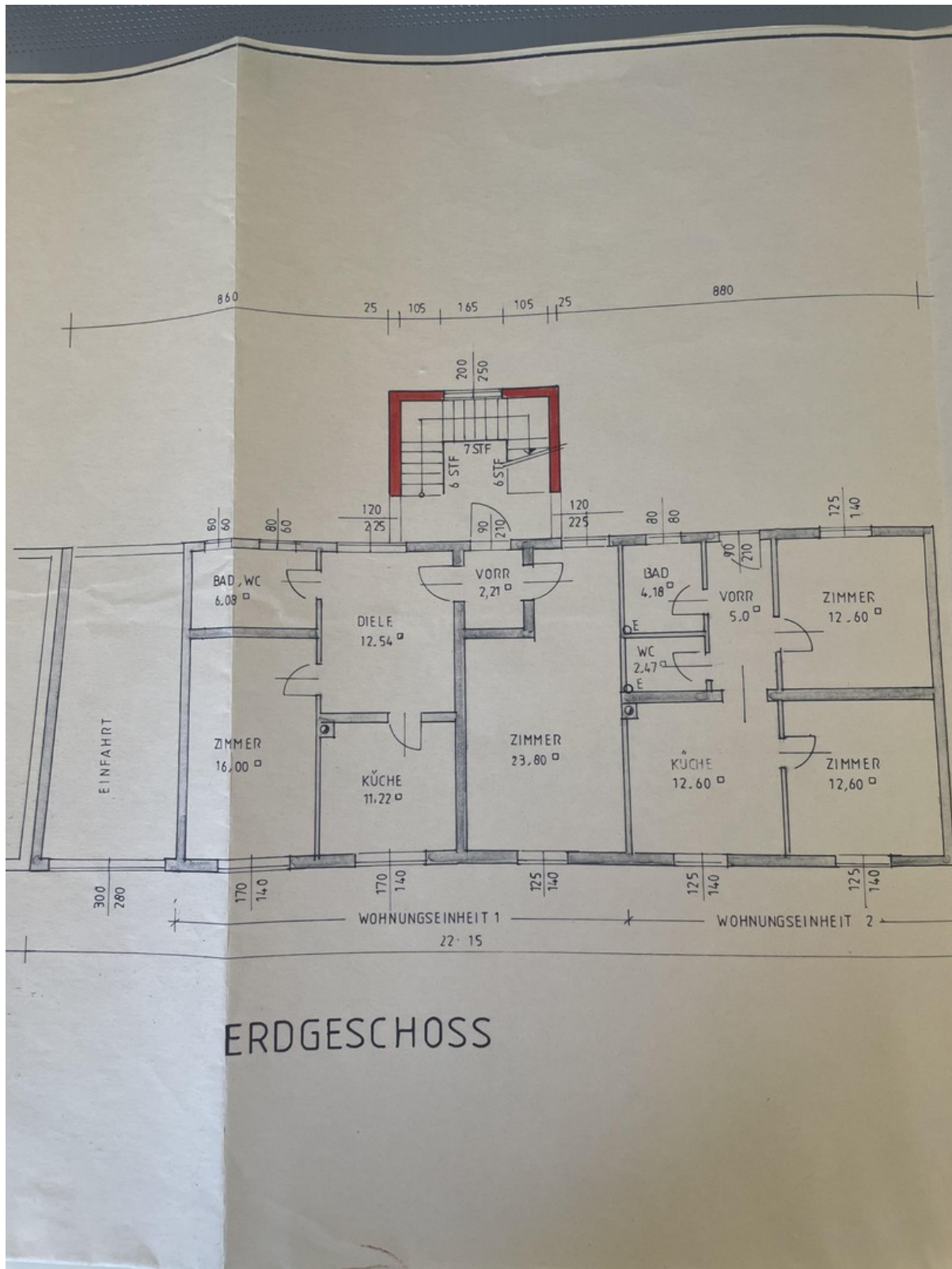
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

