

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schwarzenau

### Generationenwohnen, Wohngemeinschaft oder Großfamilie



Objekt-Nr. **OM-470036**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **299.000 €**

Bundesstraße 5  
3900 Schwarzenau  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1932	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.425,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	330,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Generationenwohnen, Wohngemeinschaft oder Großfamilie, all das ist in diesem charmanten, renoviertem Altbau möglich. Es stehen 3 Wohnungen ( Top 2 87 m<sup>2</sup>; Top 3 86 m<sup>2</sup> ; Top 4 75 m<sup>2</sup> ) und im EG das Top 1 mit 78 m<sup>2</sup>, welches als Gemeinschaftsraum, Geschäftslokal oder auch als Wohnung nutzbar ist. Alle Wohneinheiten haben schöne Balkone nach Süden mit unverbaubarem Blick in die Natur. Im südseitig gelegenen Garten gibt es noch ausbaubare Nebengebäude. Das gesamte Haus ist unterkellert.

Der gepflegte Allgemeinzustand und die hervorragende Verkehrsanbindung ( FJB 90 min nach Wien-Heiligenstadt),Parkplätze vor dem Haus, zentrale Lage im Waldviertel, von Privat zu verkaufen, 299.000 EURO

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## Lage

Verkehrsgünstige Lage, 5 Gehminuten zur Franz Josefsbahn ( 90 Min nach Wien )

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Gas
Baujahr	1932
HWB	109,10 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	D
fGEE	1,44
fGEE Energieklasse	C

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



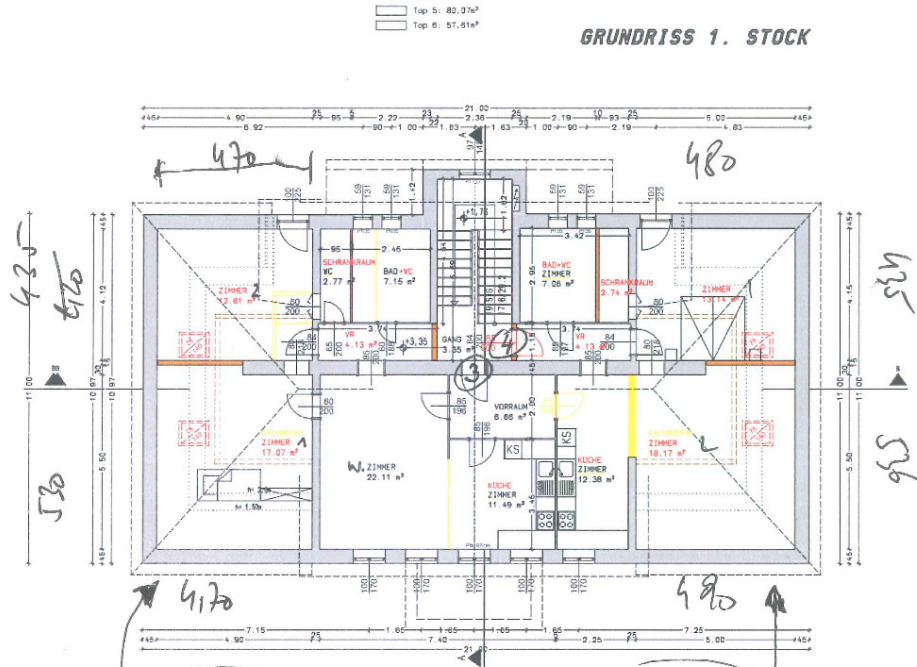
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



TOP 3

Vorr	6,66 m²
Küche	11,49 m²
W.zimmer	22,11 m²
Vorr.	4,13 m²
Bad	7,15 m²
We	2,77 m²
Zimmer 1	20,45 m²
Zimmer 2	24,91 m²
<b>Total</b>	<b>99,67 m²</b>

TOP 4

Vorr	4,13 m²
Küche	12,38 m²
Bad We	5,05 m²
Schw.	5,05 m²
Zi 1	20,88 m²
Zi 2	27,44 m²
<b>Total</b>	<b>74,93 m²</b>

Miete:  $99,67 \times 4,50 = 448,52$   
 BK:  $99,67 \times 1,20 = 119,60$   
568,12

$74,93 \times 4,50 = 337,19$   
 $74,93 \times 1,20 = 89,92$   
427,10

