



## **Großes Anwesen Wnfl.: ca. 330 m<sup>2</sup> - Option auf 3 Wohneinheiten Keine direkten Nachbarn Nähe Bahnhof**

<sup>100</sup><sub>10</sub><sup>04</sup> 3723/2156

Objektnr.



ca. 1950

Baujahr



330 m<sup>2</sup>

Wohnfläche



458 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche



12

Zimmer

## Die Immobilie

Zum Verkauf gelangt ein seltenes und außergewöhnliches Anwesen. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Anrainergasse frei umgeben von Gemeindegrund, keine direkten Nachbarn bzw. angebaute Nachbargebäude. Sie können quasi Rund um das Grundstück bzw. Haus gehen.

Das Haus wurde im Jahr ca. 1950 in massiv Bauweise errichtet. Im Jahr 2021 bis 2022 wurde es komplett umgebaut, das Dach wurde komplett abgetragen und es wurde das Obergeschoss (OG) ausgebaut. Im Zuge des Umbaus wurde das Haus komplett Thermisch saniert, Elektrik, Sanitär, Dämmung, Fassade, Fenster und das komplette Dach wurde neu gemacht. Das Haus wird mittels einer Zentralen Elektrotherme beheizt, das Warmwasser wird mit einem Elektrischen Standboiler aufbereitet.

Das Haus wird derzeit teilweise genutzt bzw. vermietet. Das EG ist vermietet, derzeitige Mieteinnahme ca. 7.000,- bis 8.000,- im Monat.

Das Mietverhältnis kann jederzeit aufgelöst werden und das Objekt kann Bestandsfrei übergeben werden.

Eckdaten:

Grundstücksgr.: ca. 458 m<sup>2</sup>

Wnfl.: ca. 330 m<sup>2</sup>

3 getrennte Wohneinheiten möglich, derzeit 2 Wohneinheiten

Haus nicht unterkellert

Gartenfläche: ca. 160 m<sup>2</sup> (auf 2 geteilt links vom Haus und rechts vom Haus)

Garage und ein Abstellplatz auf dem Grund vorhanden

Heizungsart: Zentrale Elektrotherme / Warmwasser Elektrischer Standboiler

Ausrichtung: SO / SW

Umbau & Thermische Sanierung: 2021/2022

Mehrfamilienhaus gliedert wie folgt:

EG Wnfl.: ca. 177 m<sup>2</sup> Überdachter Innenhof ca. 22 m<sup>2</sup>

Alle Räume sind vom Vorraum bzw. Gang zentral begehbar

- große Wohnküche ca. 46 m<sup>2</sup> ; - 3 Schlafzimmer ; - 2 Bäder mit 2 WCs ;

- Überdachter Innenhof ca. 22 m<sup>2</sup> ; - Heizraum ; - Gartengeräteraum

OG Wnfl.: ca. 153 m<sup>2</sup>

Alle Räume sind vom Vorraum bzw. Gang zentral begehbar

- 2 Wohnzimmer ; - 6 Schlafzimmer ; - 2 Küchen ; - 2 Bäder und 3 WCs

Gesamte Wnfl.: ca. 330 m<sup>2</sup> - 12 Zimmer, 3 Küchen, 4 Bäder & 5 WCs

Derzeit sind zwei separate Eingänge vorhanden und zwei getrennten Wohneinheiten nutzbar.

Nach Bedarf kann das Haus auf 3 getrennte Wohneinheiten mit 3 getrennten Eingängen aufgeteilt werden.

Die Anzahl der Zimmer sowie der Wohneinheiten kann nach belieben geändert bzw. Variiert werden.

Ort / Lage:

- Bahnhof Göllersdorf ca. 350m entfernt
- Mittelschule Göllersdorf ca. 200m entfernt
- Kindergarten ca. 400m entfernt
- Supermarkt (Spar) ca. 400m entfernt
- Bäckerei ca. 600m entfernt
- Golfclub Schloss Schönborn ca. 2,6km entfernt (Auto 5min)

Umgebung:

- ca. 2,5 km nach Schloss Schönborn
- ca. 9 km nach Hollabrunn
- ca. 16 km nach Stockerau
- ca. 25 km nach Korneuburg
- ca. 34 km nach Wien

buKosten:/u

/bKaufpreis: 750.000,-

Betriebskosten: ca. 136,- / monatlich (Müll, Wasser, Kanal & Grundsteuer)

Wir bitten um Verständnis, wir haben bewusst wenige Bilder veröffentlicht, Sie können gerne bei Interesse einen Besichtigungstermin vereinbaren.

b

uKaufnebenkosten:/u

/b3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

iBecause home is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien

Telefon: 43 1 720 129 211

Email: office@cyh.at

tr

td colspan="4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

tr

tdHeizwärmebedarf:/td



## Flächen

Wohnfläche	<b>330 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>458 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>12</b>
Badezimmer	<b>4</b>
Separate WCs	<b>5</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>22 m<sup>2</sup></b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1950</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Vereinbarung</b>
----------------------------	--------------------------

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befeuernung	<b>Elektro</b>

✓ teilmöbliert

## Preise

Kaufpreis	<b>750.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>
Nettorendite (% , ist)	<b>12,00</b>

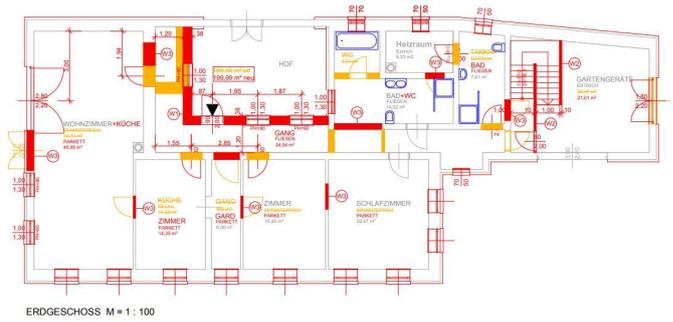
## Energieausweis

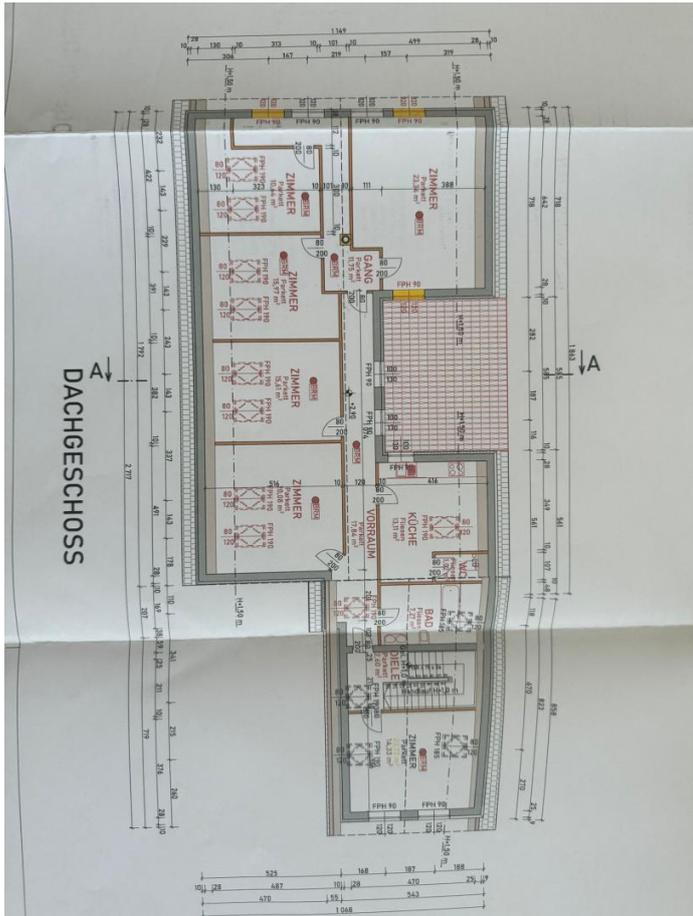
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>53,20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
HWB-Klasse	<b>C</b>
fGEE-Wert	<b>0,75</b>
fGEE-Klasse	<b>A</b>
Primärenergieträger	<b>Elektro</b>

## Impressionen









Catch Your Home

**Großes Anwesen Wnfl.: ca. 330 m<sup>2</sup> - Option auf 3 Wohneinheiten Keine direkten Nachbarn Nähe Bahnhof**

---

## Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**