

**"RARITÄT – 2 Häuser auf einer Parzelle!"**



01 Zwei Häuser auf einer Parzelle in Wördern

**Objektnummer: 1626\_26104**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3423 Wördern
<b>Baujahr:</b>	ca. 1911
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 351,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,12
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

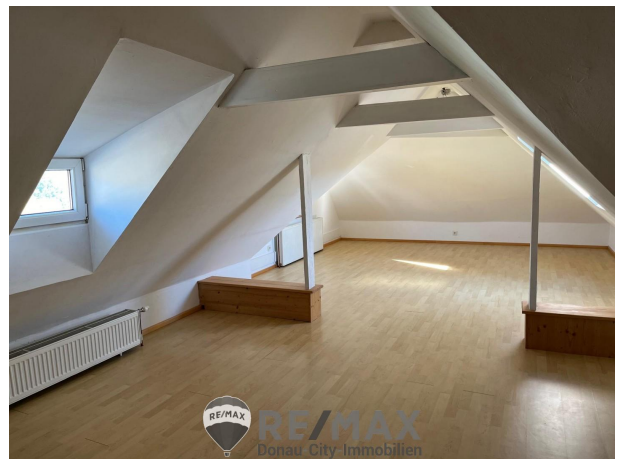
## Ihr Ansprechpartner



### Renata Schönbauer

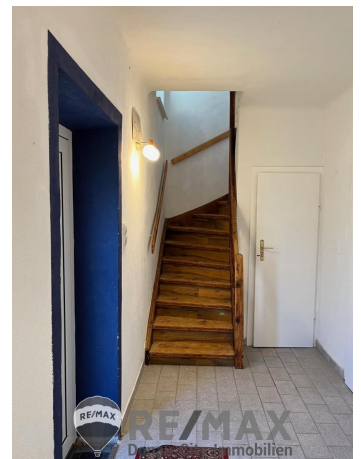
RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

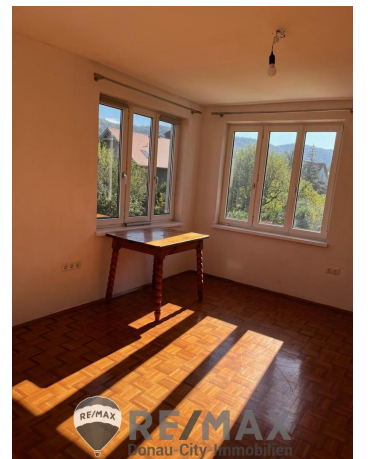
H +43 699 11 51 92 11  
F +43 2272 64152 10





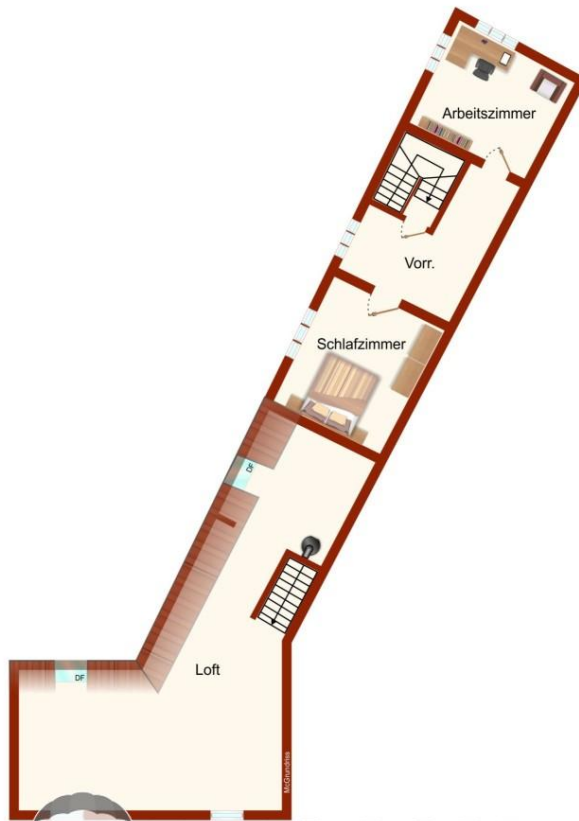












**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"PREISREDUKTION – 2 Häuser auf einer Parzelle!"** In einem Haus wohnen und das zweite Haus vermieten, oder SIE ENTSCHEIDEN! Das erste Haus wurde schon 1911 gebaut und immer wieder renoviert, verbessert – aber es ist noch immer einiges zu tun. Die Aufteilung: mit einigen Stufen gelangen Sie ins Erdgeschoss mit sehr geräumigem Vorzimmer, 2 Zimmer, Küche mit Essplatz, Bad mit Dusche und extra WC. In jedem Zimmer befindet sich ein Holzofen, sonst funktioniert die Heizung über die Gastherme mit Heizkörper. Der Dachboden wurde später mit bequemen Holztreppen ausgebaut. Wir befinden uns hier schon in der Schräge aber die offene sogenannte LOFT artige Raum bietet viele Möglichkeiten. Die Vormieter haben es als Schlafzimmer mit Garderobe genutzt. Auch hier können Sie mit Holzofen zusätzlich heizen. Das Haus ist teilweise unterkellert, wo sich die Gasthermen befinden. Elektrisch und Heiztechnisch sind beide Objekte getrennt. Verbunden sind sie nur mit einer Wand. Das zweite Haus wurde im Jahr 1953 gekoppelt an das erste Haus gebaut. Im Erdgeschoß befinden sich: Vorzimmer, Küche mit Essplatz, Abstellraum, Bad mit Dusche und extra WC. Mit den Holzstiegen gelangen Sie ins Obergeschoss mit Vorraum und 2 Zimmer. Zur gemeinsamen Nutzung gibt es noch eine Werkstatt und ein extra stehendes Ziegelschupfen. Der Garten bietet auch viele Möglichkeiten – gemeinsame Nutzung oder eine Teilung. Besuchen Sie persönlich dieses seltene Objekt und entscheiden Sie über das Schicksal von jahrelangem Familienbesitz. Nähere Infos: [www.staw.at](http://www.staw.at) **Der Preis € 580.000, --**  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 351.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwG  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 4.12  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse G  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: