

**Verkauft! Ideal zur Vermietung, ebenso als  
Generationenobjekt!**



20240611\_105024

**Objektnummer: O2100163621**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2603 Felixdorf
<b>Baujahr:</b>	1949/ 1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16
<b>Bäder:</b>	6
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	788.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	423,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



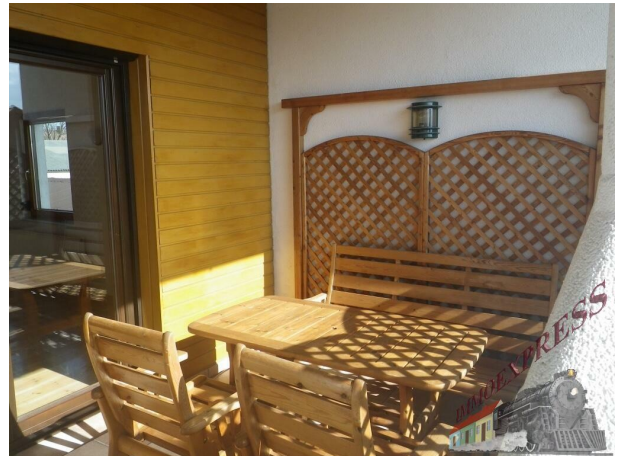
**Kristin Schmidt Stohl**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

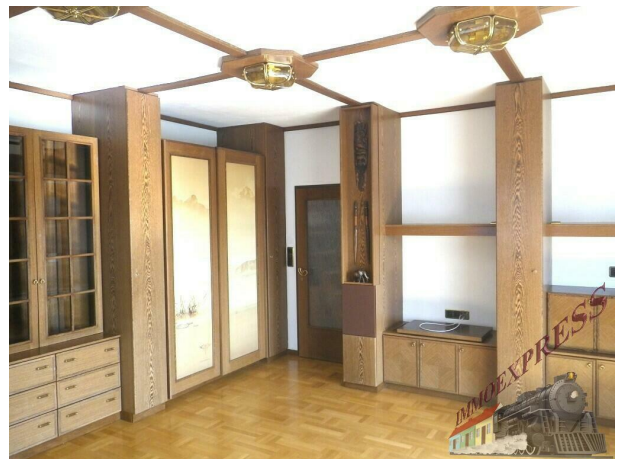


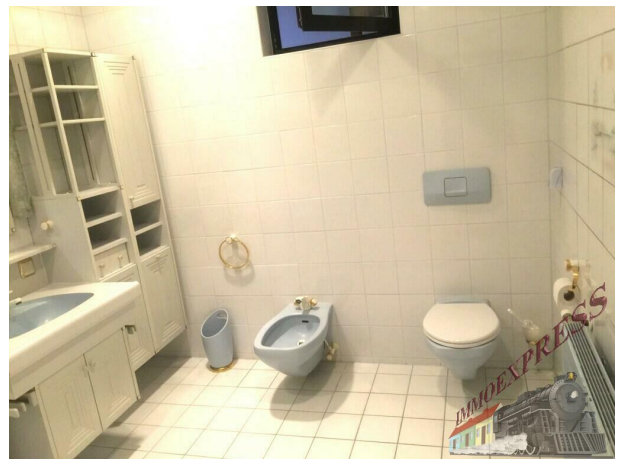
















## Objektbeschreibung

Die Gesamtliegenschaft umfasst zwei Wohnhäuser, Lagerflächen, ein Gartenhäuschen, eine Werkstatt und einen Garten sowie ausreichend Parkflächen.

**Ich erlaube mir an dieser Stelle, Ihnen ein paar der unzähligen Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen:**

- + zur Vermietung
- + mehrere Generationen leben glücklich zusammen.
- + Wohnen und Arbeiten praktisch kombiniert
- + uvm.

### **Hard Facts:**

- + 2 Wohnhäuser
- + Grundstücksgröße 2450 m<sup>2</sup>
- + Sauna im Neubauhaus
- + insgesamt 4 Wohneinheiten verteilt auf 2 Liegenschaften
- + viel Lagerfläche zu verschiedensten Nutzungen möglich
- + **10 Gehminuten zum Bahnhof**
- + **alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte sind fußläufig erreichbar**

### **LAGE:**

Zu Fuß erreichen Sie den Bahnhof, das Kulturhaus, Haarstudio Creativ Reiterer, Volksschule Felixdorf, St. Hubertus Apotheke, einen wunderschönen Waldspielplatz. SPAR und Billa sind fast vor Ihrer Haustüre.

Sie sind aufgeschlossen für das Besondere und erkennen sich in diesem ansprechenden Refugium wieder? Dann zögern Sie nicht lange, vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter +43 (0) 664 4681750, Frau Kristin Schmidt Stohl Immoexpress.

-----

### **Nebenkosten:**

- 3,5% Grunderwerbsteuer
  - 3% + 20% Ust. Maklerkosten
  - 1,1% Eintrag im Grundbuch
  - ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
- Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.  
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.