Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Niederneukirchen! 235 m² WNFL, vollunterkellert inkl. Doppelgarage, 1113 m² Grundfläche! Nähe Ortszentrum!

LAGE

Ort:	Niederneukirchen
Straße:	Mitterberg 27

PREISE

Preis:	€ 590.000,00
Provision:	3 % vom Kaufpreis + 20 % MWST

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	234,20 m²
Grundstücksfl. ca.:	1.113,00 m²
Kellerfläche ca.:	118,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1973
Stellplätze Garage:	2
Bäder:	2
Anzahl WCs:	3
Anz. Wohneinheiten:	2
Einbaukueche:	ja
Teilmöbliert:	ja
Isolierfenseter:	ja
Heizung:	Zentralheizung
Heizwärmebedarf:	100 kWh/m²/Jahr
fGEE:	1,26

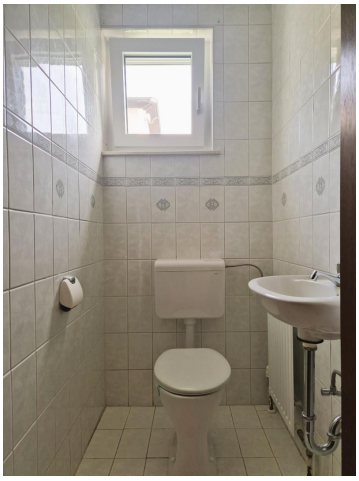
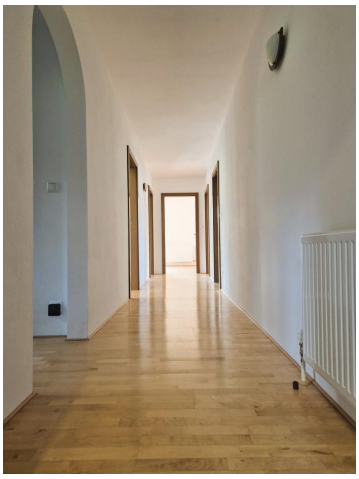
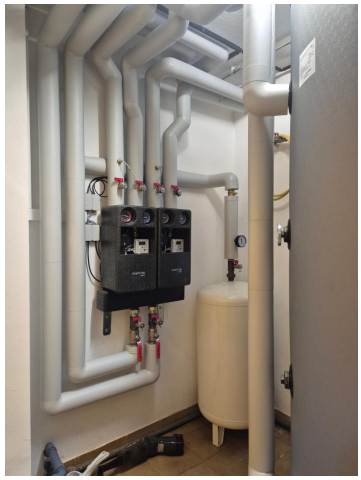
Dieses großzügige Ein- bzw. Zweifamilienhaus wurde 1973 errichtet und seither laufend modernisiert. Dach und Fassade wurden rund um 2010 erneuert, im Jahr 2020 folgten neue Fenster und Eingangstüren inkl. Rollläden und Insektenschutz. Ebenfalls 2020 wurde der Innenbereich größtenteils saniert. 2024 erfolgte die Umstellung auf eine moderne, smarte Pelletheizung (ETA), die über Heizkörper für eine behagliche Wärme sorgt und den Wasserspeicher bedient. Zusätzlich wurde die Elektrik für PV vorbereitet.
Das Haus verfügt über zwei vollkommen voneinander unabhängige Wohneinheiten mit separaten neuen Stromzählern:
Erdgeschoß: 4 Schlafzimmer, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten, Bad sowie zwei WC's.
Obergeschoß: 3 Schlafzimmer, Bad, WC, AR sowie ein offener Wohn- Essbereich mit moderner Tischlerküche (inkl. Siemens-Geräten, im Kaufpreis enthalten) mit direktem Balkon- und Gartenzugang.
Im Kellergeschoss befinden sich eine Doppelgarage, ein WC, der Heiztechnikraum mit Pelletraum sowie drei weitere Kellerräume mit großzügigem Stauraum. Einer der Kellerräume wird als Waschraum genutzt, wo jede Wohnung einen eigenen WM-Anschluss zum eigenen Stromzähler hat.
Die Immobilie eignet sich ideal als Zweifamilienhaus oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Ortszentrum mit sämtlicher Infrastruktur liegt in unmittelbarer Nähe und ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Kurzfristig beziehbar!

Gerlinde Lanzerstorfer

Geschäftsführerin

0676 / 5480519

http://www.donau-immobilien.at

lanzerstorfer@donau-immobilien.at