

KORNEUBURG/BISAMBERG - GROSSZÜGIGES FAMILIENHAUS MIT POTENTIAL AUCH FÜR BÜRO/GEWERBE

Grundstücksgröße (m²): 904

Wohnnutzfläche (m²): ca. 220

Baujahr: 1968 bzw. 1992/93

Bezug ab: sofort

Heizung: Gaszentralheizung

HWB (kWh/m²/Jahr): 163,5

Dieses großzügige Wohnhaus wurde ziegelmassiv im Jahre 1968 errichtet und die Wohnnutzfläche im Jahre 1992/93 durch einen Zubau erweitert. Das Familienhaus verfügt über eine Gesamtwohnutzfläche von über 220 m², Erdgeschoss und Obergeschoss bieten insgesamt 6 Schlafzimmer und jeweils eine Küche, Wohnzimmer und Sanitärräume. Das Wohnhaus ist zur Gänze unterkellert.

Sollte das vorhandene Raumangebot nicht ausreichen, ist eine Erweiterung durch Zubau an das bestehende Gebäude möglich.

Der Hauseingang ist wettergeschützt, über wenige Stufen gelangt man in den Windfang. Über einen Vorraum erreicht man die Treppe zu den Kellerräumlichkeiten und ins Obergeschoss. Durch das Treppenhaus sind die beiden Geschosse, wenn gewünscht, separat zu begehen.

EG: Vorzimmer, großes Wohnzimmer kombiniert mit Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Badewanne und Fenster, extra WC mit Waschgelegenheit und ebenfalls mit Fenster; 1 Balkon und ein direkter Ausgang auf die blickgeschützte Terrasse;

OG: Vorraum, große Wohnküche mit Sitzgelegenheit, geräumiges Wohnzimmer mit etwa 25 m², 3 Schlafräume, großes Badezimmer mit WC und Fenster; 2 Balkone;

Das Wohnhaus ist zur Gänze unterkellert, der Keller bietet mehrere abgetrennte Räume, eine Garage und den Heizraum.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist nicht zeitgemäß, die Oberflächen haben Erneuerungsbedarf. In den letzten Jahren wurden keine größeren Investitionen getätigt, das Haus wurde bis zuletzt bewohnt.

Garten:

Das Grundstück verfügt über einen Altbaumbestand und hat eine Gesamtgröße von 904 m², der Garten ist liebevoll angelegt und gepflegt. Gartenhütten bieten weiteren Stauraum. Vom Gartentor bis zur Garage im seitlichen Bauwuch und bis zum Hauseingang wurde eine großzügige Fläche (Stellplätze) befestigt.

Information zu Wohnen/Büro/Gewerbe:

Das Grundstück liegt laut Flächenwidmungsplan im „Bauland Kerngebiet“.

Diese Widmung erlaubt, das gesamte bestehende Raumangebot oder Teile davon, nicht nur zum Wohnen, sondern auch als Büro bzw. gewerblich zu nutzen und sogar die Neuerrichtung eines weiteren Bürogebäudes.

Lage:

Durch die Lage der Liegenschaft unmittelbar an der Stadtgrenze von Korneuburg kann man alle infrastrukturellen Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Gastronomie und die ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz bestens nutzen. Durch die unmittelbare Nähe zum Autobahnanschluss A22 ist die Wiener Stadtgrenze in Kürze erreichbar.

Für Sportbegeisterte ist eine Tennis- und Fußballanlage und das Florian-Berndl-Bad in wenigen Gehminuten erreichbar.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne unser ausführliches Exposé mit Planunterlagen!