

**BESTANDSFREIE LIEGENSCHAFT MIT ZWEI  
BESTANDSGEBÄUDEN - ENTWURFSPLANUNG -  
GROSSZÜGIGER GARTEN - NÄHE BAHNHOF FELIXDORF**



**Objektnummer: 4289**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mitteregasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	375,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	375,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	2.450,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	16
Bäder:	6
WC:	4
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	432,37 €

## Ihr Ansprechpartner



### Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

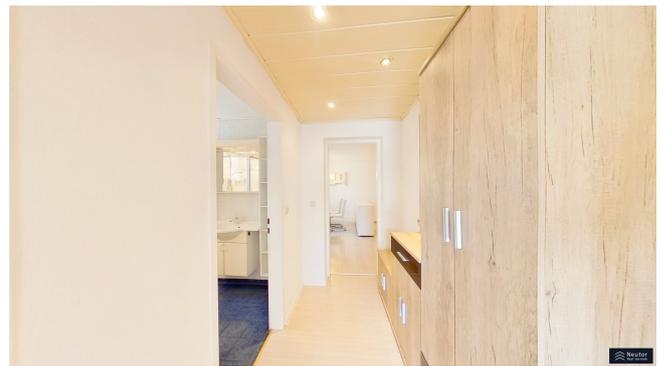
T +43 1 532 3730  
H +43 650 444 0651

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Neutor  
Real Estate



Neutor

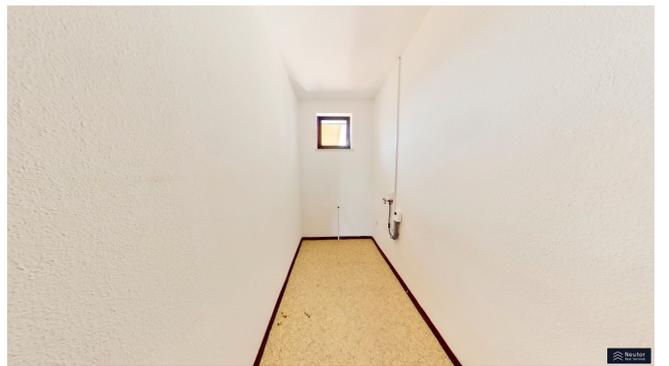


Neutor



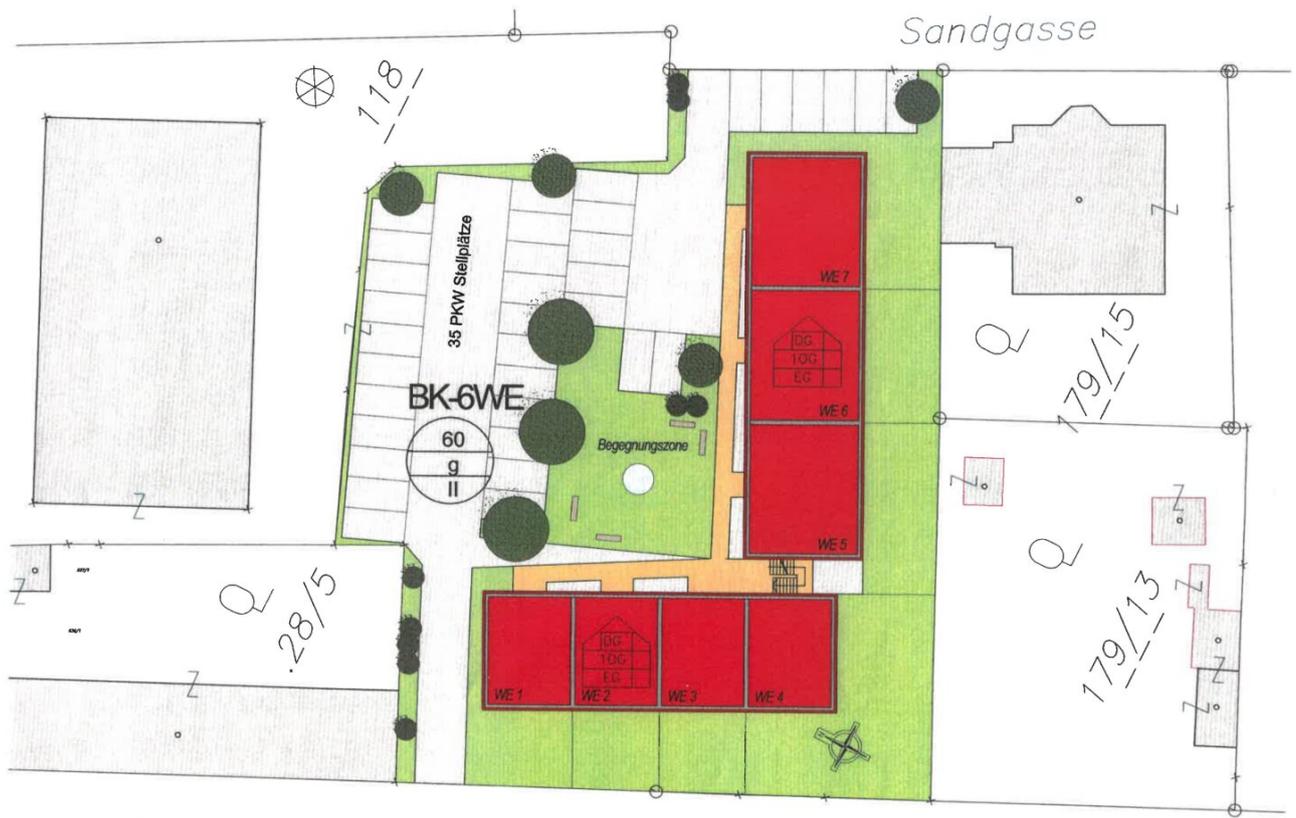










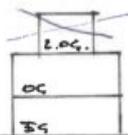




MITTERE GASSE

VARIANTE 3 M. 1:200  
3 WOHNBLÖCKE

WUFL. 95-146 M.L.



VARIANTE X M. 1:200  
DOPPELHAUSER



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Liegenschaft mit zwei Bestandsgebäuden aus dem Jahr 1949 und 1971 mit Gemeinschaftsgarten mitten im Herzen von Felixdorf. In ca. 10 Minuten fußläufig erreichen Sie den Bahnhof Felixdorf mit direkter Anbindung nach Wien sowie Wiener Neustadt.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 375 m<sup>2</sup>

Zimmer: 16 - 7 im Altbauhaus, 9 im Neubauhaus

Garten: ja

Bad: 6, mit Badewanne und Fenster (1 im Altbauhaus, 5 im Neubauhaus)

WC: ja, separat

Küche: ja, Einbauküche

Werkstatt: ja

Stockwerk: Erdgeschoss + 1. OG

Heizung: Ölheizung - Zentral

Baujahr: 1949 / 1971

### Beschreibung:

Die zentral gelegene Liegenschaft besticht mit Ihrer von beiden Seiten an das öffentliche Gut angeschlossene Anbindung. Der Bestand gliedert sich in einen Altbau und einen Neubau. Die Liegenschaft ist komplett bestandsfrei. Trotz Bausperre gibt es eine bei der Gemeinde vorbesprochene Entwurfsplanung, welche in einer gewissen Reduzierung mündlich

Unterstützung erhalten hat. Die rund 2.450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche lässt sich aufgrund der beiden Straßenanbindungen effizient entwickeln.

### **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 949.000,-

**Kanal- und Wasser:** ca. € 56,08 inkl. USt

**BK:** € 291,90 inkl. USt.

**Grundsteuer:** € 84,39 inkl. USt.

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

### **Lage + Infrastruktur:**

In unmittelbarer Nähe erreichen Sie den Nahversorger Billa und Spar, welche beide eine gute Möglichkeit zum Einkaufen bieten. In wenigen Minuten fußläufig erreichen Sie den Bahnhof Felixdorf mit welchem Sie eine direkte Anbindung nach Wien oder Wiener Neustadt haben. Im Bereich Bildung steht Ihnen die Volksschule Felixdorf zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <1.000m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap