



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214259

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 619000€

Straße:

3493 Hadersdorf am Kamp

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 280m²

Grundfläche: 1480m²

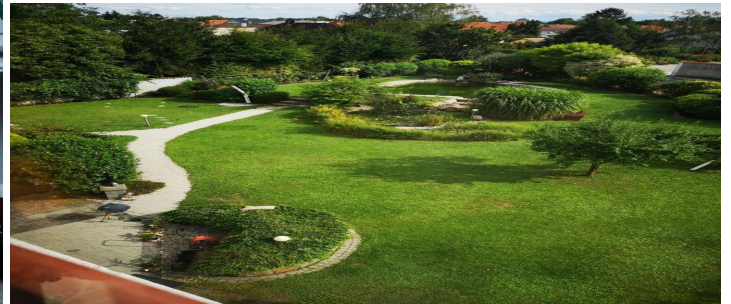
Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Großes Bürgerhaus mit 3 Wohneinheiten in Hadersdorf



Dieses zentral in Hadersdorf liegende Stadthaus bietet Ihnen mit 3 Wohneinheiten ein gesamte Wohnnutzfläche von 280 m².

Grundstücksgröße laut Grundbuch 1480 m² / Widmung Bauland Wohngebiet

Alle 3 Wohneinheiten sind über ein zentrales Stiegenhaus begehbar und somit als Mehrparteienhaus einzeln vermietbar (für Investoren).

Die Liegenschaft vereint naturnahes Wohnen in Zentrumsnähe von Hadersdorf und bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit. Durch den großen Garten

mit Biotop und Gartenhaus genießen Sie hier eine besondere Wohnqualität.

Das großzügige Wohnhaus erstreckt sich über 3 Ebenen und bietet insgesamt 9 Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen - ob als großzügiges Familienhaus, Arbeiten von Zuhause oder für Gästezimmer und Hobbys. Vor allem die tolle Raumhöhe im 1.Stock (3,20 m) schaffen eine exquisite und angenehme Wohnatmosphäre und bieten darüber hinaus viel Platz für individuelle Gestaltung. Toll ergänzt wird das 1.Obergeschoß durch einen Wintergarten (21m²) und einer Terrasse mit 8,9 m² mit einem Abgang in den Garten.

Das Grundstück überzeugt mit seiner ruhigen Lage und dem hohen Erholungswert. Ein Pool im Garten sorgt in den warmen Monaten für Abkühlung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Dieses besondere Landhaus ist äußerst gut geeignet für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile der Stadtnähe verzichten zu müssen.

EG: Wohnung mit Küche, Bad, WC und 2 Zimmer sowie Stiegenhaus, Vorraum, Lagerraum und kleinem Waschraum

OG: Wohnung mit Küche, Bad, WC und 3 Zimmer sowie Stiegenhaus, Wintergarten und Terrasse

DG: Wohnung mit Bad, WC, großen Vorraum und 3 Zimmer sowie Stiegenhaus

Nebengebäude:

* Carport mit knapp 25 m²

* 3 Abstellräume mit zusammen ca.42 m²

* Gartengerätehütte mit 9,1m²

Die Liegenschaft befindet sich laut Bundesdenkmalamt in einer schutzwürdigen Zone, etwaige Hauszubauten müssen in Koordination mit dem Denkmalamt abgeklärt werden.

Folgende Renovierungen wurden in den letzten 30 Jahren durchgeführt:

1994: Innenfensterbänke

1994: Austausch von 9 Stück Fenster durch Firma ACTUAL / OG

Holz Fenster 2 - teilig / Holzart Mahagoni / 2- fach Glas 4/18/4

1995: Austausch der Fenster durch Firma ACTUAL / EG

Holz Fenster 2 - teilig / Holzart Meranti / 2- fach Glas 4/18/4

1995: Fassade renoviert: Glasgewebe einspachteln, schadhafte Putz sowie Sockel erneuern / Firma Schwaiger GmbH

2001: Erfolgte ein Komplettaustausch des Heizungssystems durch die Firma Ing.Klaus Tiefenbacher

Installiert wurde ein BUDERUS Gas - Brennwertkessel inkl.Regelgerät Logamatic HW 4201

BUDERUS Speicher - Brauchwassererwärmer Logalux SU mit 200 Liter Inhalt

Fußbodenheizung, unterstützt durch 4 Kompakt - Flachheizkörper

Abgasführung über Dach

Überzeugen Sie sich gerne persönlich bei einer unverbindlichen Besichtigung von dieser Liegenschaft!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<3.000m Apotheke <500m Klinik <3.000m Krankenhaus <9.500m Kinder

< Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule

<9.500m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum

<9.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei

<500mVerkehrBus <500mAutobahnanschluss <5.500mBahnhof
<1.000mFlughafen <7.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1480m²

Wohnfläche: 280m²

Zimmer: 9

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 149m²

hwbklassse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 619000€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at