

**Tolles Einfamilienhaus mit großem Pool (8x4),
ausbaubarem Dachgeschoß und Doppelgarage wartet auf
Sie!**



2

Objektnummer: O2100164105
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Ternitz
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	96,00 m ²
Gesamtfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	101,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	434.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3 zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtpreis

Ihr Ansprechpartner



Helmut Schuster

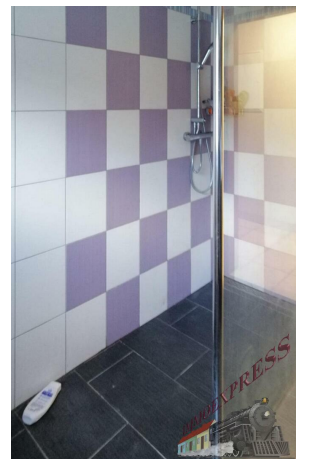
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4



















Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus für Ihre Familie, wo Sie ohne große Investitionen sofort einziehen können?

Einen großen Pool zum Ausspannen und eine sonnige Terrasse?

Dieses moderne, erst 2004 errichtete Einfamilienhaus, auf einem Grundstück mit 885m² bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem Siedlungsgebiet in Sankt Johann, westlich vom Zentrum Ternitz entfernt (ca. 2,5km). Das Haus ist süd-östlich ausgerichtet. Im Außenbereich gibt es eine Terrasse (ca. 30m²), einen großen gemauerten und mit Schiebeelementen überdachten Swimmingpool (8x4), ein kleines Gartenhäuschen, eine moderne Doppelgarage mit angrenzendem Carport.

Das Haus BJ 2004 ist ein Fertigteilhaus von der Firma Elk, welches auf einem gemauerten Fundament im EG aufgesetzt wurde. Es ist mit Wärmedämmung versehen, besitzt eine Bramac-Ziegeldeckung und ist voll unterkellert. Als Wohnfläche stehen ca. 96m² mit 3 Zimmern und ein großer Wohn-Essbereich zur Verfügung.

Im Obergeschoß gibt es die Möglichkeit auf ca. 50m² weitere 1-2 Zimmer nach den eigenen Vorstellungen fertig zu stellen.

Raumaufteilung:

EG (ca.96m²): Vorraum, WC, Küche (ca. 8,6m²) mit kleiner Speis, Wohn-Esszimmer (ca. 26m²) mit Ausgang zur Terrasse, Bad (ca. 7m²) mit bodengleicher Dusche, Schlafzimmer (ca. 13m²),

1 Kinderzimmer (ca. 13m²), 1 Extrazimmer (ca. 12,5m²)

OG (ca.50m²): Galerie, Rohausbau geeignet für weitere 1-2 Räume. Zuleitung für Wasser und Heizung vorhanden.

Keller (ca. 101m²): Vorraum, Saunaraum mit Dusche, Waschraum, Heizraum, Werkstatt, 1Partyraum, 1 Lagerraum, 1 extra Ausgang zum Garten.

Ausstattung:

Die Kunststofffenster sind 2-Scheiben isolierverglast und besitzen Außenjalousien. Die moderne Küche ist mit allen Geräten ausgestattet. Beheizt wird das Haus mit einem Holz-Vergaserkessel (Typ Strebel – ½ Jahr alt) und Fußbodenheizung. In Kombination mit 3 Pufferspeicher ist ein effizientes Heizen möglich. Im Wohnzimmer sorgt ein Schwedenofen für wohlige Wärme. Im Außenbereich sind noch Restarbeiten zu tätigen.

Umgebung: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Schulen, Geschäfte und den Bahnhof Ternitz (ca. 2,5km entfernt).

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für nähere Details bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Hr. DI(FH) Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.