

**Renoviertes Wohnhaus- und moderner Neubau  
(Fertigstellungsarbeiten erforderlich) für zwei Familien**



Bild1

**Objektnummer: O2100164123**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 Spratzern
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	193,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	193,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Hehal**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 660 77 72 220  
F +43 (1) 688 02 74







#### Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2010 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden und gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt.

Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

#### Profitieren auch Sie

- \* von meiner Erfahrung
- \* von meinem Kundenstamm
- \* 250 Objekte bestens vermietet
- \* 150 Objekte erfolgreich verkauft

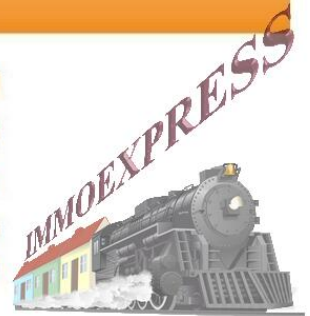
**Ing. Peter Hehal**

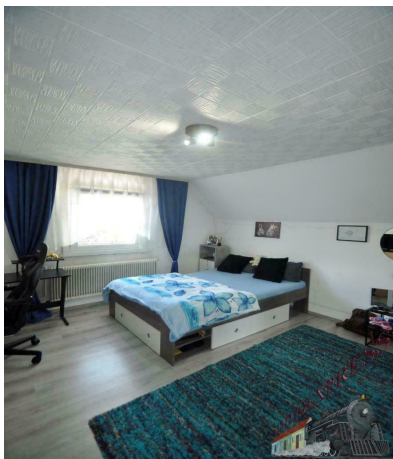
**Wiener Straße 148**

**A-3100 St. Pölten**

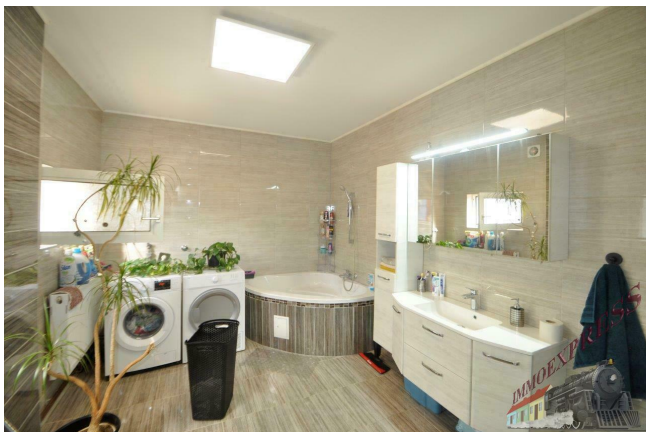
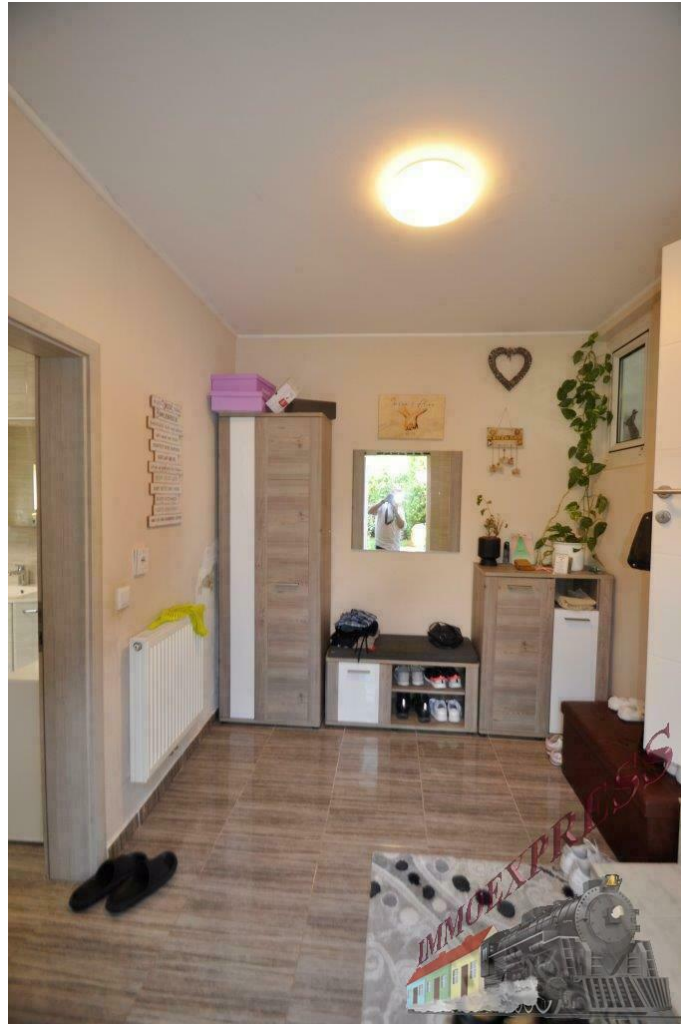
**p.hehal@immo.express**

**0660 777 222 0**













## Objektbeschreibung

**Renoviertes Wohnhaus- und moderner Neubau (Fertigstellungsarbeiten erforderlich) für zwei Familien**

**Dieses Haus auch für zwei Familien bestens geeignet und** befindet sich in wunderschöner Siedlungslage im Süden der Landeshauptstadt.

**Das ursprüngliche Wohnhaus wurde umfangreich saniert.** Badezimmer und Küche befinden sich in bestem neuwertigem Zustand.

**Zusätzlich wurde ein etwa 75 qm großes Wohngebäude neu errichtet** und an das ursprüngliche Haus angebaut. Der Zubau ist als eigene Wohneinheit mit eigener Küche und Sanitäranlagen geplant. **Der Anbau ist außen mit Dach, Fenstern und Fassade völlig fertig.** Im Inneren befinden sich die Räumlichkeiten jedoch noch im Rohbau.

**Die Wohnhausanlage verfügt über zahlreiche Extras.** Neben einer **modernen Heizung für feste Brennstoffe und 3 Wasserspeichern** sorgt eine **Solaranlage für überaus günstige Warmwasseraufbereitung.** Zudem **verringert auch die großzügig bemessene Photovoltaikanlage** die Energiekosten.

**Der Garten ist sehr gepflegt.** Zusätzlich befinden sich noch ein **großer Parkplatz** für mehrere Fahrzeuge sowie ein sehr **schönes Gartenhaus mit großen Glaselementen** auf dem Grundstück. Der Gartenzaun wurde ebenfalls neu erreichtet.

**Für weitere Fragen** zu diesem schönen Zweifamilienhaus stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne auch telefonisch unter 0660 777 222 0 zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

### Allgemeine Infos:

#### Zweifamilienhaus:

##### Raumprogramm Wohneinheit 1:

Wohnzimmer, 4 mögliche Schlafzimmer, Badezimmer, Vorraum, Stiegenhaus

##### Raumprogramm Wohneinheit 2:

Wohnzimmer, 2 mögliche Schlafzimmer, Badezimmer, Gang

**Größe Wohneinheit 1:** 109,19 qm

**Größe Wohneinheit 2:** 71,29 qm

#### Zusätzlich:

Keller



Gartenhaus mit Glaselementen  
Pergola  
großer Parkplatz

**Heizung:** Feste Brennstoffe (alternativ Gas-Anschluss vorhanden)

**Extras:**

Solaranlage  
Photovoltaikanlage

**Grundstück:**

**Größe:** 979 qm  
**Widmung:** Bauland-Wohngebiet für 2 Wohneinheiten  
**Bebauungsdichte:** 35%  
**Bauklasse:** I,II  
**Bebauung:** gekuppelte Bebauungsweise

**Kaufpreis: € 490.000,- lastenfrei**

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer  
(1,1% Eintragungsgebühr) \*  
sowie Kosten für Ihren Notar  
\*) entfällt derzeit bei Eigennutzung

**Provision:** 3% zzgl. gesetzliche MwSt.

**Kontaktinfo:**

Ing. Peter Hehal  
0660 777 222 0

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.