

**RESERVIERT! Einfamilienhaus nahe Korneuburg! 553 m<sup>2</sup>  
Grundstück mit Eigengarten!**



IMG\_7224

**Objektnummer: O2100164167**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2112 Würnitz
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 278,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,36
<b>Kaufpreis:</b>	249.990,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

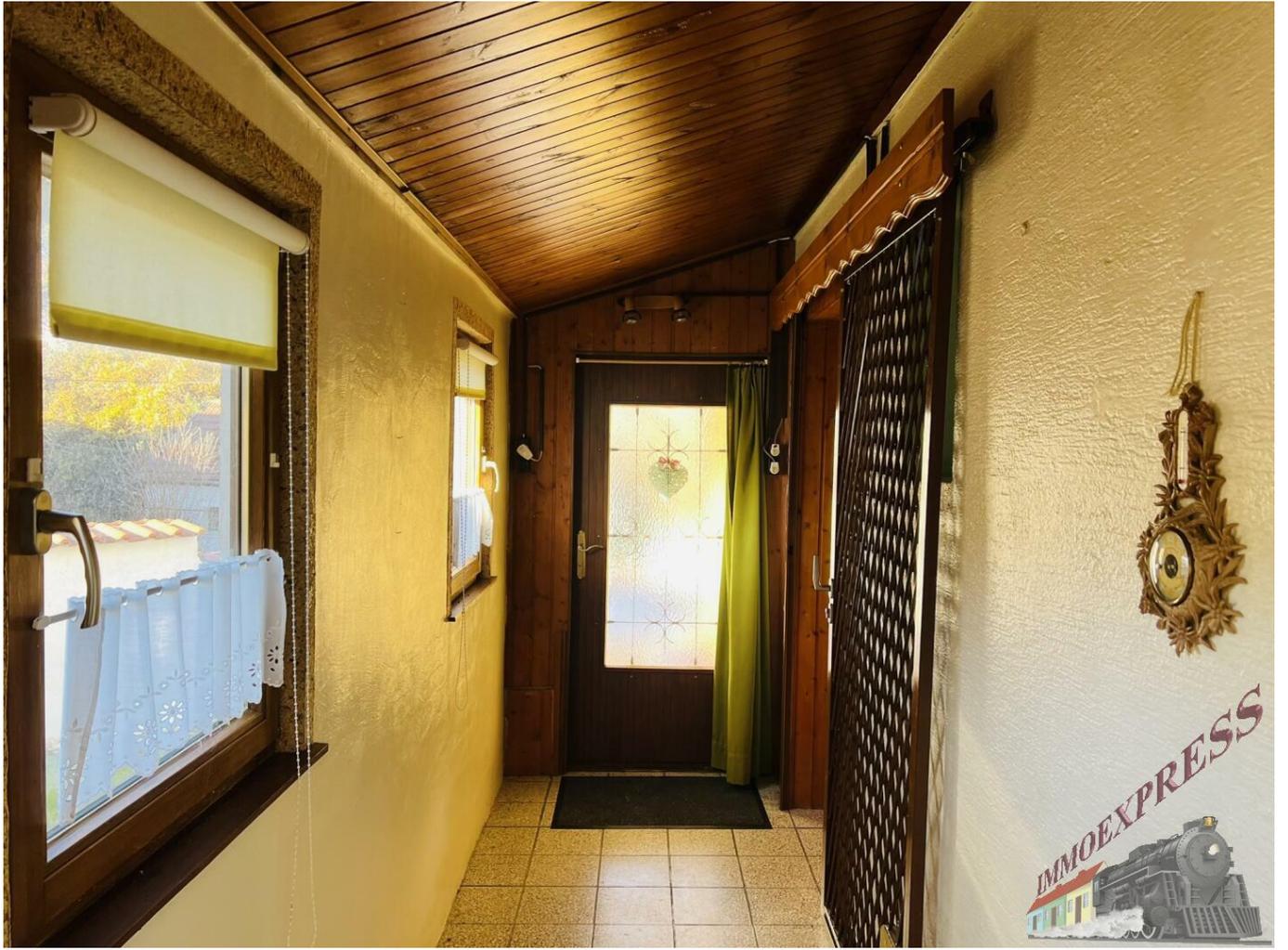


**Nikoletta Grosz, BA**



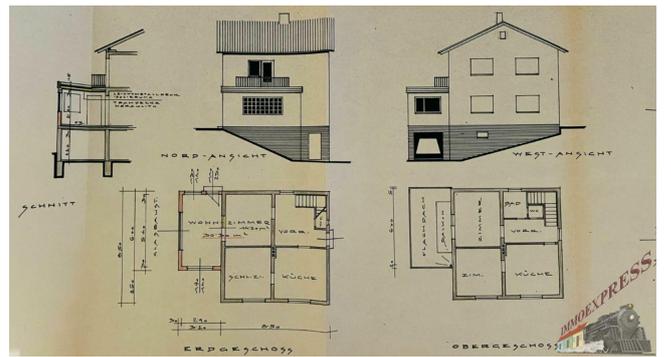














## Objektbeschreibung

Ein gepflegter Garten, Gesamtgrundstück mit idealer Größe (553 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch), ein Einfamilienhaus mit einem Balkon mit Aussicht, eine kleine Garage, lichtdurchflutete Zimmer, Geräteraum, Werkstatt - das sind nur einige Highlights dieser einzigartigen Immobilie!

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigentum!  
RUHIGES LANDLEBEN NÄHE WIEN wird hier großgeschrieben!

### **Aufteilung:**

Erdgeschoß: Küche, Essbereich, geräumiges Wohnzimmer, Vorraum mit Zugang zum Garten, Schlafzimmer, großes Vorzimmer, Badezimmer mit Badewanne und separate Toilette.

Obergeschoß: ein Vorraum, ein Essbereich (ehemaliger Küchenbereich), eine kleine Dusche mit extra Waschbecken, 2 getrennte Schlafzimmer (Zugang zum kleinen Balkon), ein Abstell- oder Bügelzimmer und eine separate Toilette.

Das Dachgeschoß: bietet zzgl. Stauraum.

Der "Keller" (kein Erdkeller): bietet ebenfalls Stauraum - hier wurde ein Waschbereich eingerichtet. Hier befindet sich auch der Heizungsraum.

Nette Abendspaziergänge im Grünen mit dem Hund und mit der Familie sind durchaus möglich.

### **Hard Facts:**

- Gesamtfläche 553 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)
- Bauklasse I. und II. / 8 Meter/ offene Bauweise
- Widmung: Bauland Wohngebiet (2 Wohneinheiten)
- Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom
- teilweise unterkellert
- teils Hanglage, teils eben

### **Highlights:**

ländliche Umgebung  
große Küche  
Garage  
Aussicht  
Garten, Vorgarten  
Schuppen  
Außenjalousien (teils)  
Gartenhütte

Heizung: Ölheizung (2x 1000 Liter). Möglichkeit für Festbrennstoff.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin noch HEUTE unter 0676 5573275 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot!

Besichtigungen sind am Wochenende ebenfalls möglich. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nikoletta Grosz, BA  
Immoexpress Wien/ Niederösterreich

**Nebenkostenübersicht:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

ca. 1- 2% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertrags Errichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler steht zum Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis. Nähere Auskünfte zum Naheverhältnis auf Anfrage gerne.

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.