

## 2102 Flandorf - nahe Bisamberg -Eckreihenhaus mit Garten und Autostellplatz



20250126\_112227\_DxO

**Objektnummer: O2100164240**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2102 Flandorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	81,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	242,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	44,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

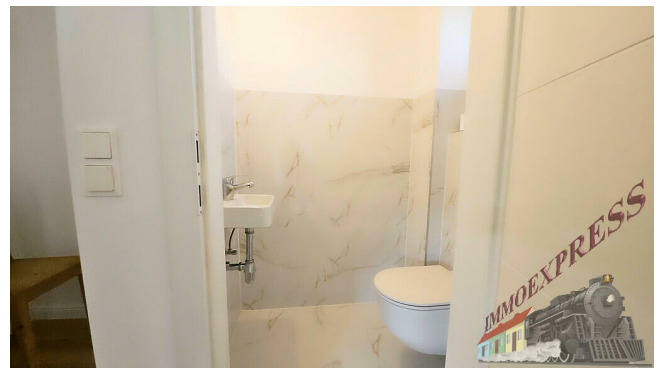
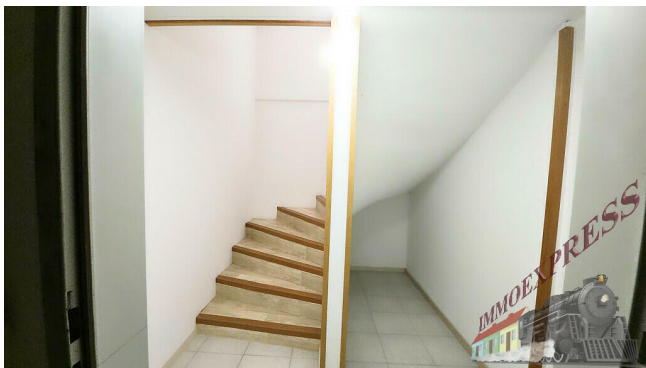


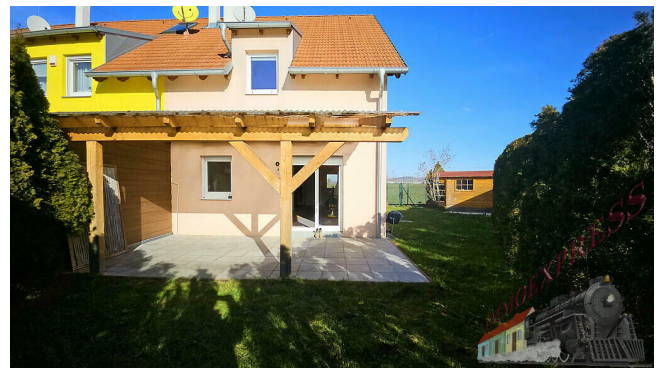
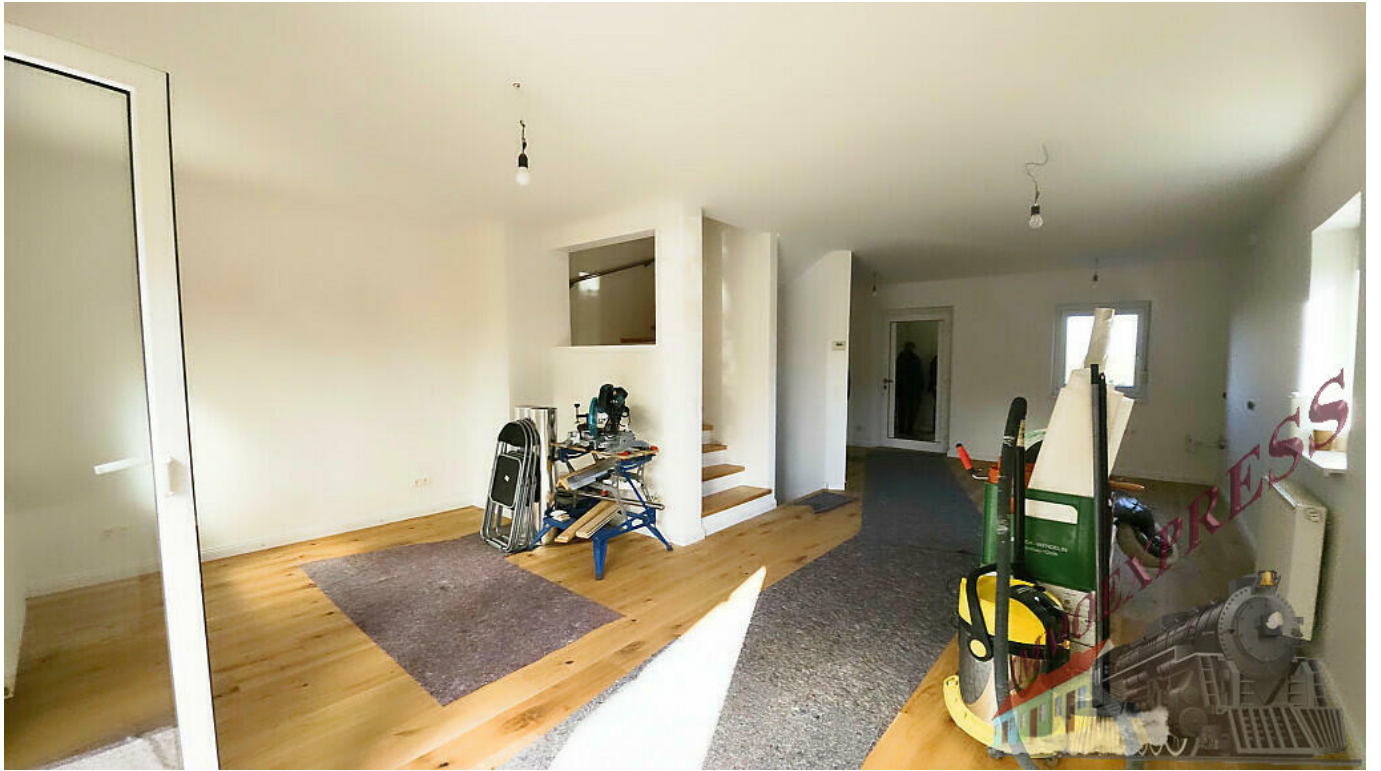
**Manuela Kebhart**

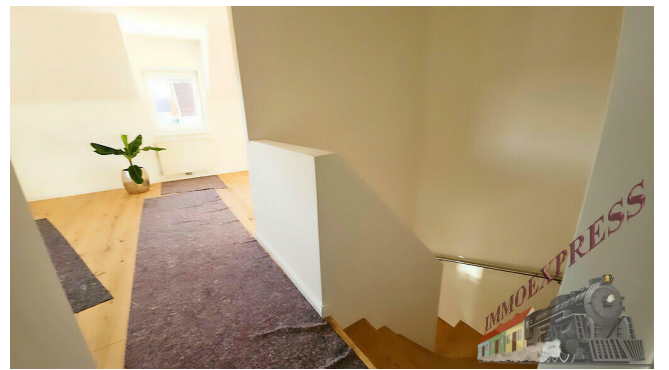
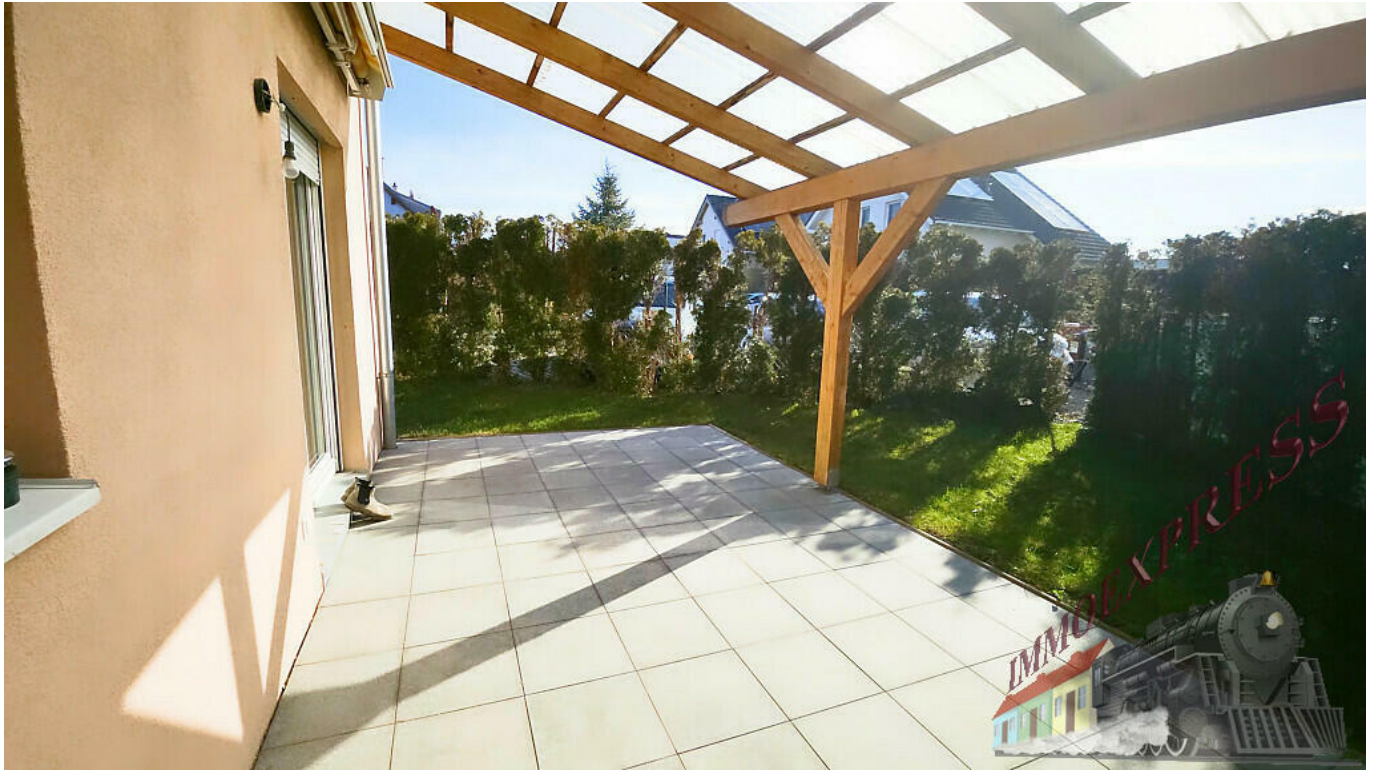
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

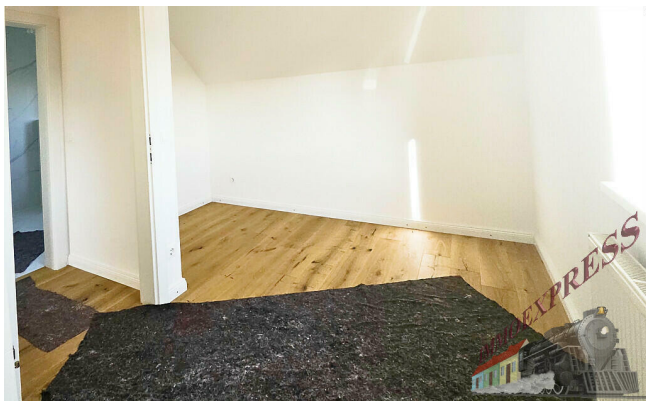




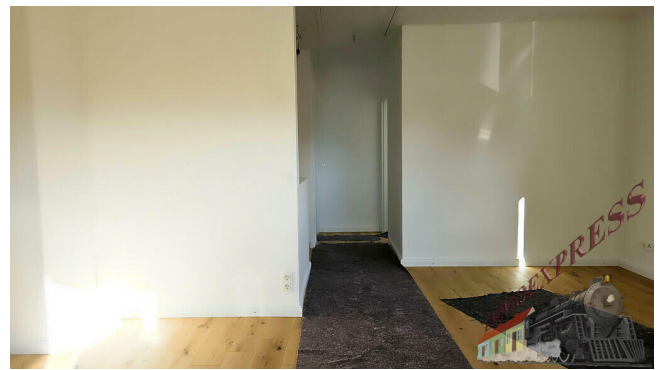
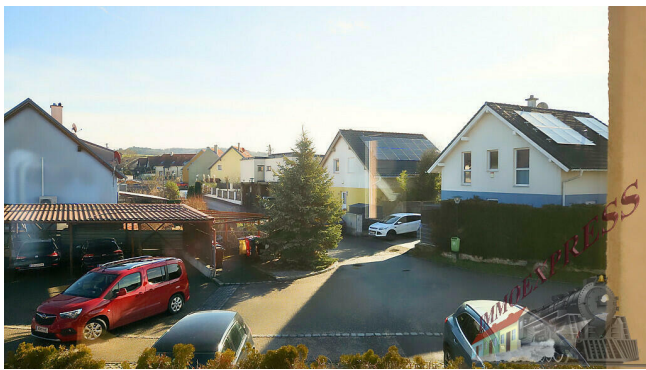
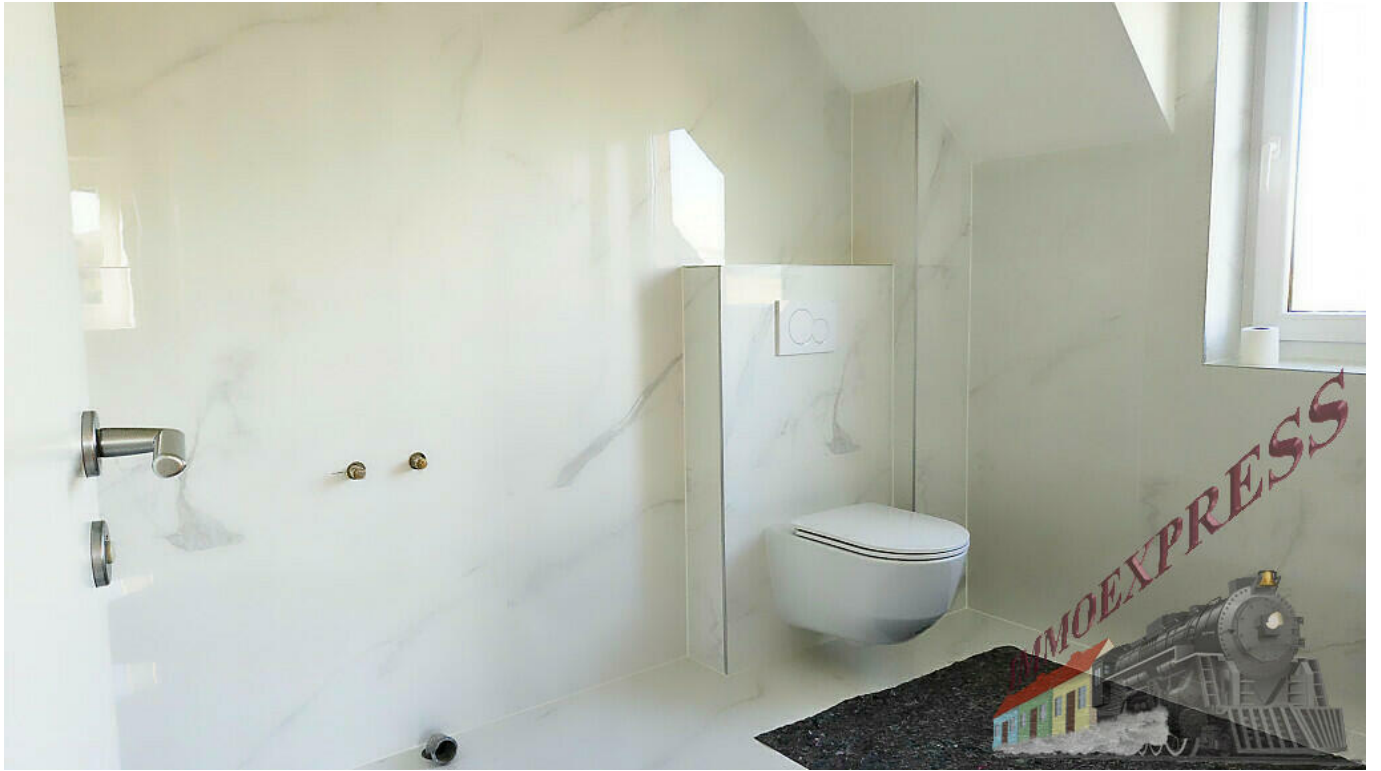


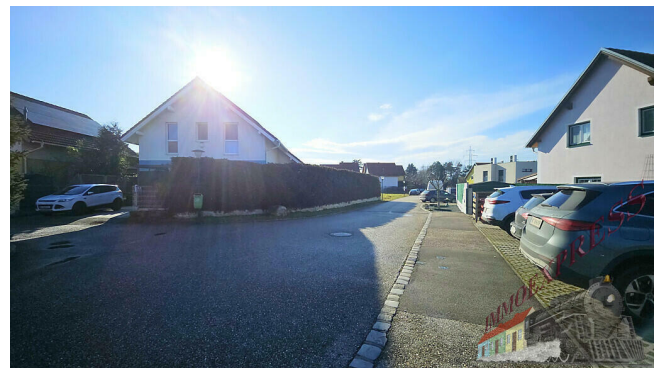
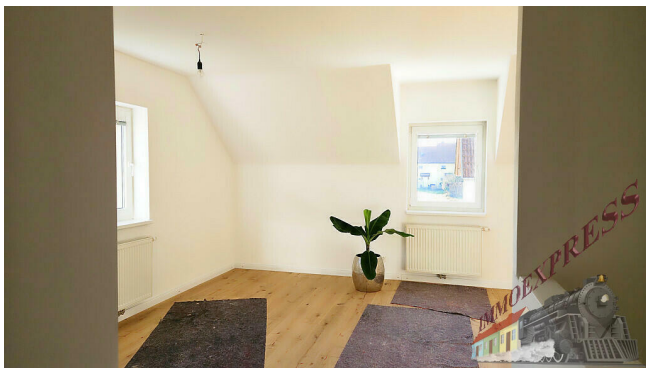
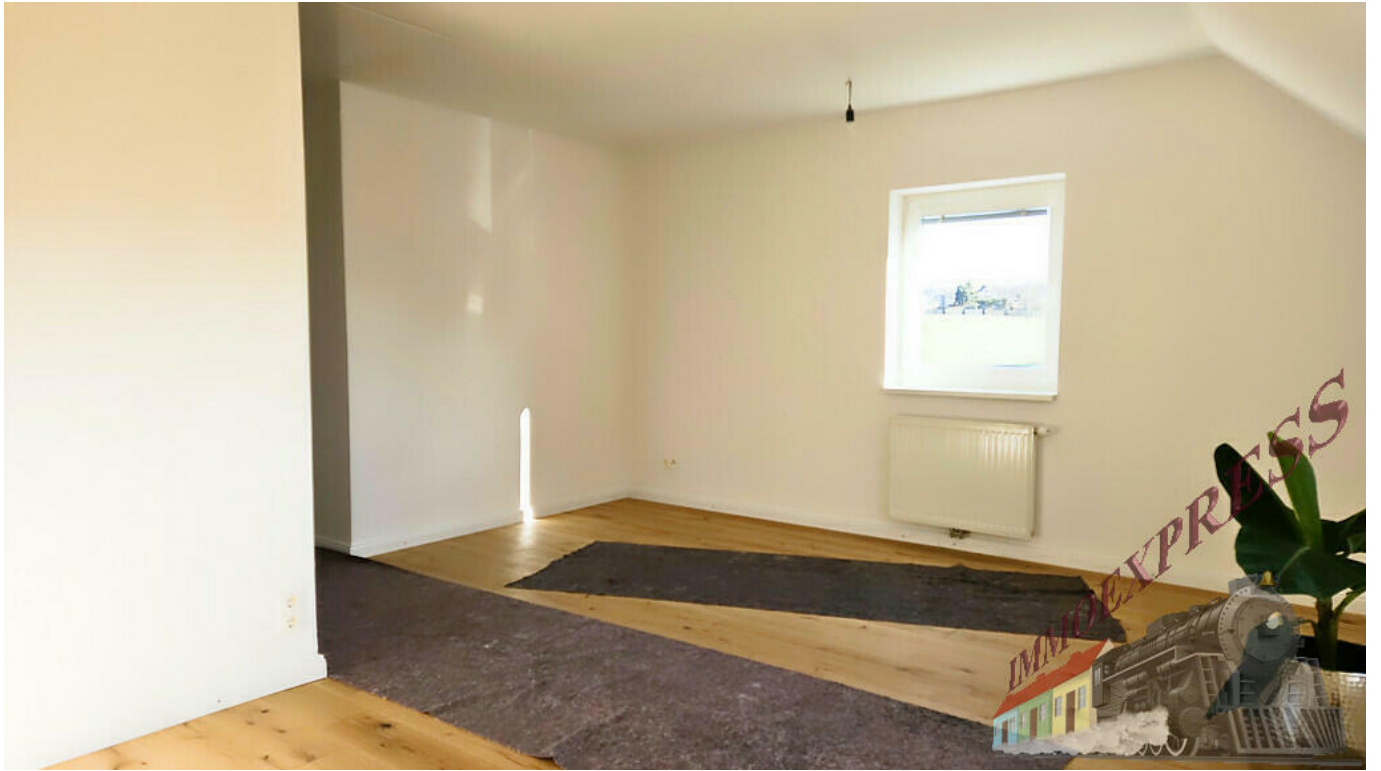


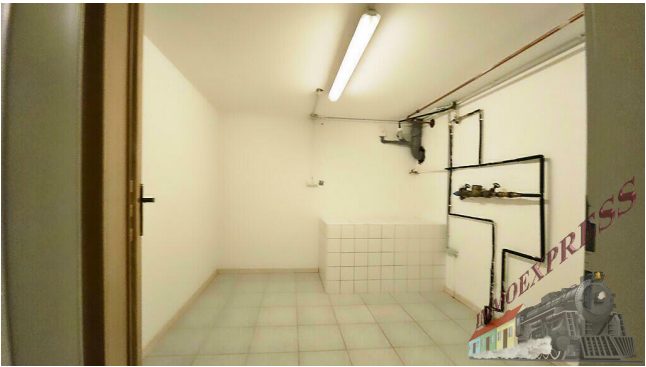


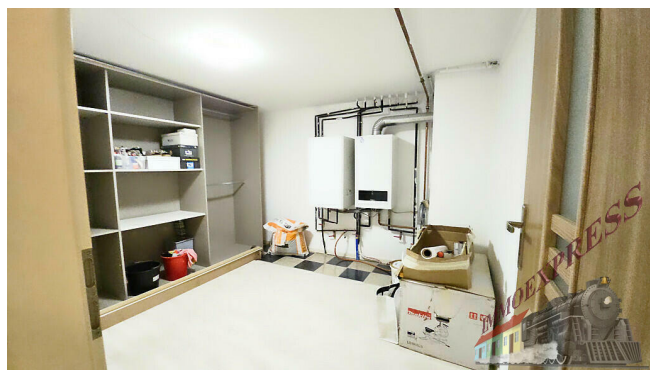
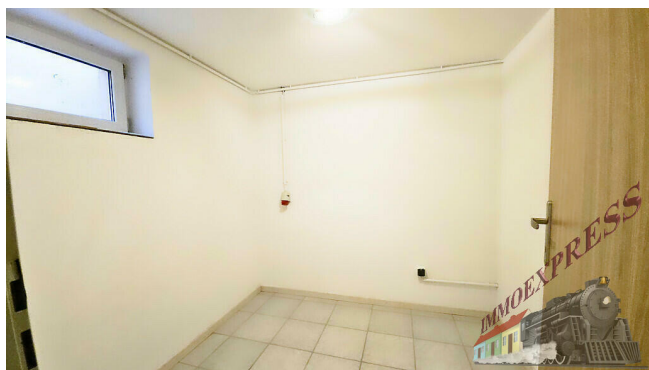
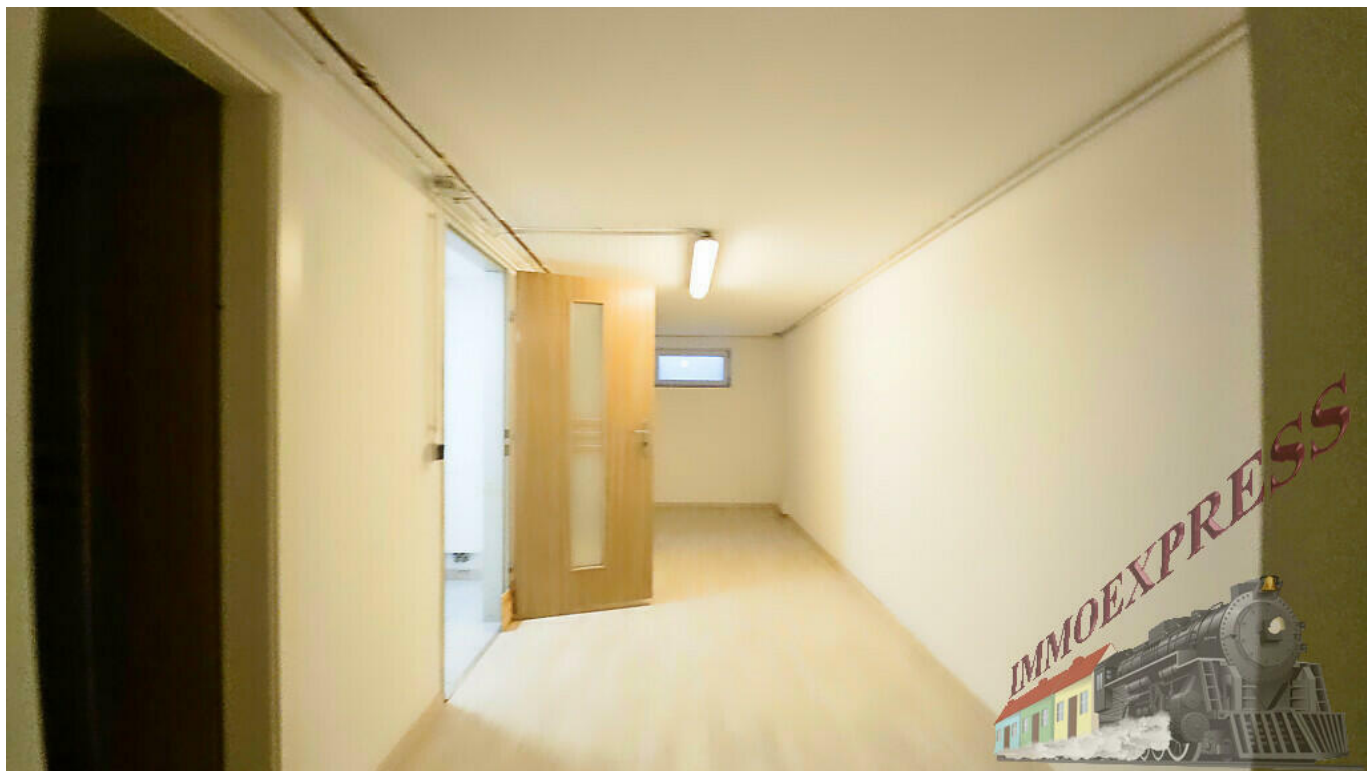












## Objektbeschreibung

Die Reihenanlage in Flandorf besteht aus 6 Reihenhäuser und wurde 2008 errichtet. Das Haus ist sonnendurchflutet und sehr hell.

Dieses Eckreihenhaus ist komplett neu renoviert. Sie brauchen nur einziehen. Alle Wohnräume sind mit einem Dielenholzboden aus Eiche ausgestattet. Die Nassräume sind neu verfliesen und WC wurde neu eingebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich ein WC mit Gästewaschbecken. Die großzügige Wohnküche bietet Platz für eine Küche, einen Essplatz und Platz für ihre Wohnlandschaft. Es sind alle Anschlüsse vorhanden. Alle Bereiche bieten einen Blick in die Natur. Vom Wohnzimmer aus gelangen sie auf die südostseitige überdachte Terrasse und den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges und offenes Schlafzimmer und ein Kinderzimmer., sowie ein sehr geräumiges Bad mit WC. Badewanne /Dusche möglich.

Zum Dachboden gelangen sie über eine ausklappbare Treppe. Der Dachboden eignet sich herrlich zum Ausbauen.

In der unteren Ebene des Hauses befindet sich das Kellergeschoss.

Der Keller teilt sich wie folgt auf:

Waschküche, Thermenraum und/oder Lagerraum und ein kleiner Lagerraum mit Fenster, sowie ein Durchgang auch als Lagerraum nutzbar, da sehr groß und auch mit Fenster.

Dieses wunderschöne Eckreihenhaus liegt in einer sehr beliebten Gegend von Hagenbrunn, Bisamberg und Korneuburg direkt im Grünen.

Das Zentrum von Wien erreichen sie in nur ca. 21km über die Autobahn.

Ein Vorortbus bringt Sie zum Bahnhof in Korneuburg dort gelangen sie mit der S3 rasch nach Wien.

Billa, Post befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie Schulen, Kindergarten und Ärzte.

Kaufpreis: 399.000 €

### **Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.  
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER  
DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS,  
DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer  
und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie 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.