

## **Einfamilienhaus in schöner Ruhelage - Sackgasse**



DSC\_0615

**Objektnummer: O2100164398**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2542 Kottingbrunn
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	198,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	48,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

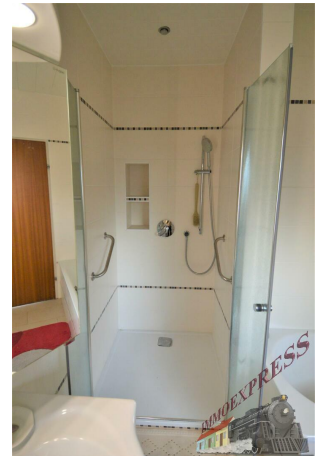


**Ing. Stefan Täubel**

Immoexpress KG



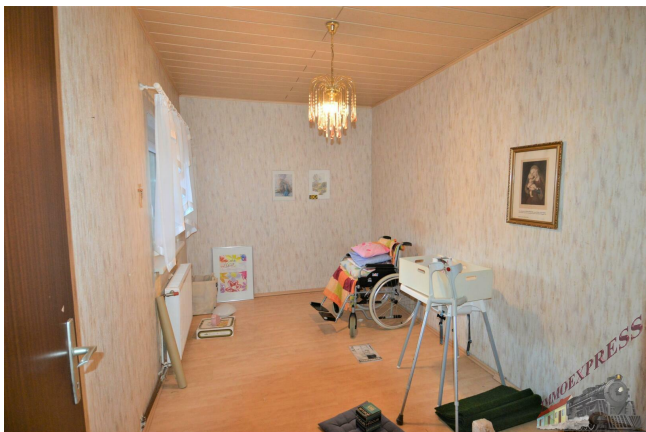










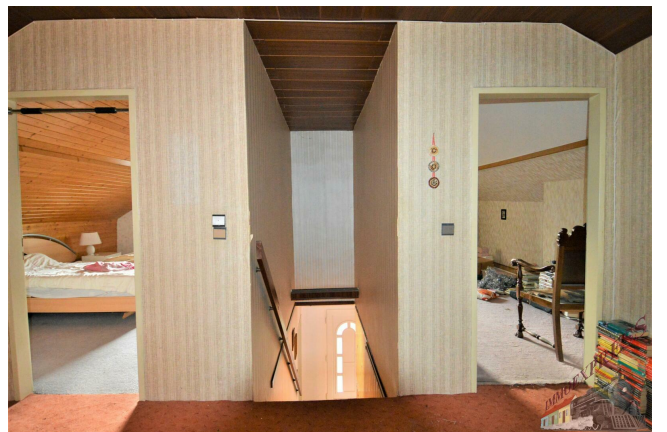
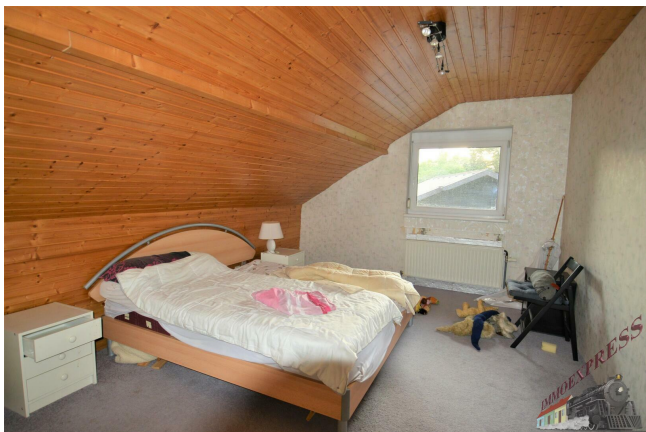




















## Objektbeschreibung

Dieses schön gelegene Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse in Kottlingbrunn und wurde vor ca. 20 Jahren folgendermaßen saniert:

- **Dach samt Isolierung**
- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Kunststofffenster mit Außenrollläden**
- **Eingangstür**

**Erdgeschoß:** zentraler Eingangsbereich mit Vorraum und Stiegenaufgang, saniertes Badezimmer mit Badewanne - Dusche - Waschbecken - Handtuchheizkörper und Fenster, separates WC, 2 Zimmer, Küche, **großes Wohn-/ Esszimmer** mit Ausgang auf die **teilüberdachte Terrasse mit Blick in den sonnigen Garten**

**Dachgeschoß:** Vorraum, 2 Kinderzimmer, kleines Badezimmer mit Dusche - Waschbecken und WC, **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**

Das Haus ist teilunterkellert bzw. ist der **Keller von außen und von innen begehbar**. (der Keller ist sanierungsbedürftig)

Weiters verfügt das Objekt über einen **überdachten KFZ- Abstellplatz** und einen **Brunnen** im Garten zur Bewässerung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas- Zentralheizung mittels einer Vaillant Gastherme. (ca. 3 Jahre alt)

**Umgebung:** Nahversorger und öffentliche Einrichtungen (KiGa, Schule, Post, Arzt, Apotheke) in wenigen Minuten erreichbar.

**KAUFPREIS € 459.000,--**

### **Nebenkosten:**

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 NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.