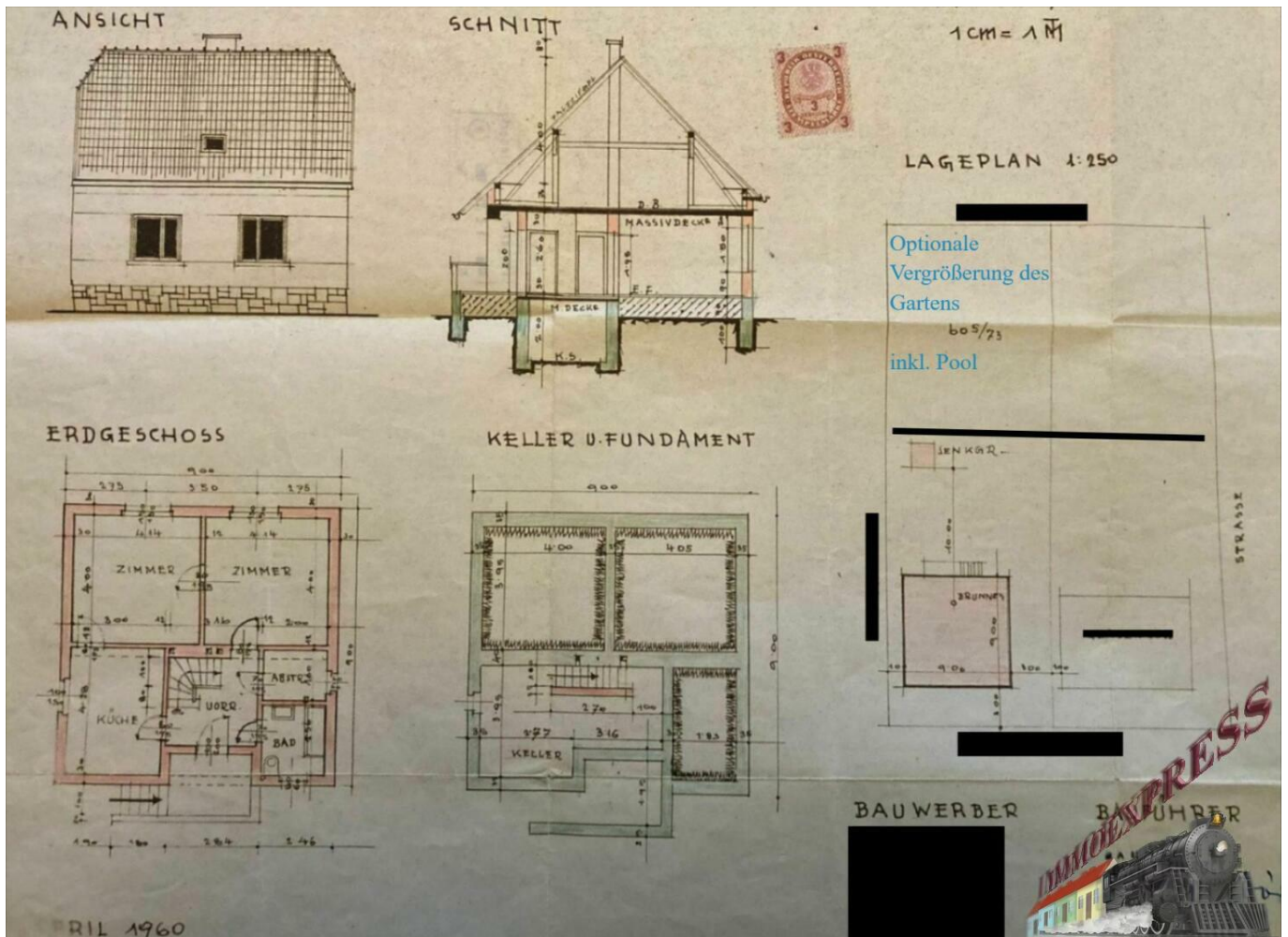


# Ihr Traumhaus für kreative Köpfe



Einreichplan AP17

Objektnummer: O2100164668

Eine Immobilie von Immoexpress KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2283 Obersiebenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	76,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Zalesak**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

1100 Wien

## Objektbeschreibung

H +43 699 12 25 02 60

F +43 (1) 688 02 74

Diese Immobilie wird von meinem Kollegen Herrn Thomas Puschner betreut.

Sie erreichen ihn unter +436769556619

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Um Missverständnisse vorzubeugen, möchte ich auf einen Alleinvermittlungsauftrag und ein freundschaftliches

Naheverhältnis hinweisen.

### ***Ein Zuhause mit Potenzial und Charme***

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihrer Vision von einem gemütlichen Zuhause Leben einzuhauchen. Ideal für handwerklich begabte Pärchen, lädt es zur kreativen Gestaltung und Verwirklichung Ihrer Wohnträume ein.

### **Highlights auf einen Blick:**

- **Lage:** Ruhig gelegen in einer idyllischen Siedlung, eingebettet in einen Garten mit Altbaumbestand.
- **Außenbereich:** Thermisch isoliert.
- **Innenbereich:** Kernsanierungsbedürftig – perfekt für individuelle Gestaltung.
- **Grundstück:** Ca. 289 m<sup>2</sup> mit optional erweiterbarem Garten (auf 578 m<sup>2</sup>) inklusive Pool (+69.000 €).
- **Raumaufteilung:**
  - **Erdgeschoss:** Vorraum, 15 m<sup>2</sup> große Küche, Bad mit Fenster, praktischer Abstellraum und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 33,6 m<sup>2</sup>) mit Kamin.
  - **Obergeschoss:** Nicht im Plan verzeichnet! Ein charmantes Schlafzimmer (Gaube) und ein Trainingsraum im Dachboden.
  - **Keller:** Teilunterkellert (14 m<sup>2</sup>).
- **Garage:** Platz für ein Auto.
- **Besonderheit:** Die Gaube ist noch nicht im Einreichplan eingetragen.
- **Heizung:** Stromheizung.
- Energieausweis in Bearbeitung

Dieses Haus überzeugt durch seine lichtdurchfluteten Räume, die massive Bausubstanz und das enorme Potenzial, ein echtes Schmuckstück zu werden. Besonders der Garten mit seinem Altbaumbestand bietet eine einmalige Wohlfühloase.

Greifen Sie zu und gestalten Sie dieses charmante Haus ganz nach Ihren Vorstellungen – ein Ort, an dem sich Vision und Realität vereinen!

**Sie interessieren sich für dieses einmalige Angebot? Dann kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin! Thomas Puschner +436769556619**

## **Der Verkäufer bittet um eine vorrangige Finanzierungszusage!**

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.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

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. 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.