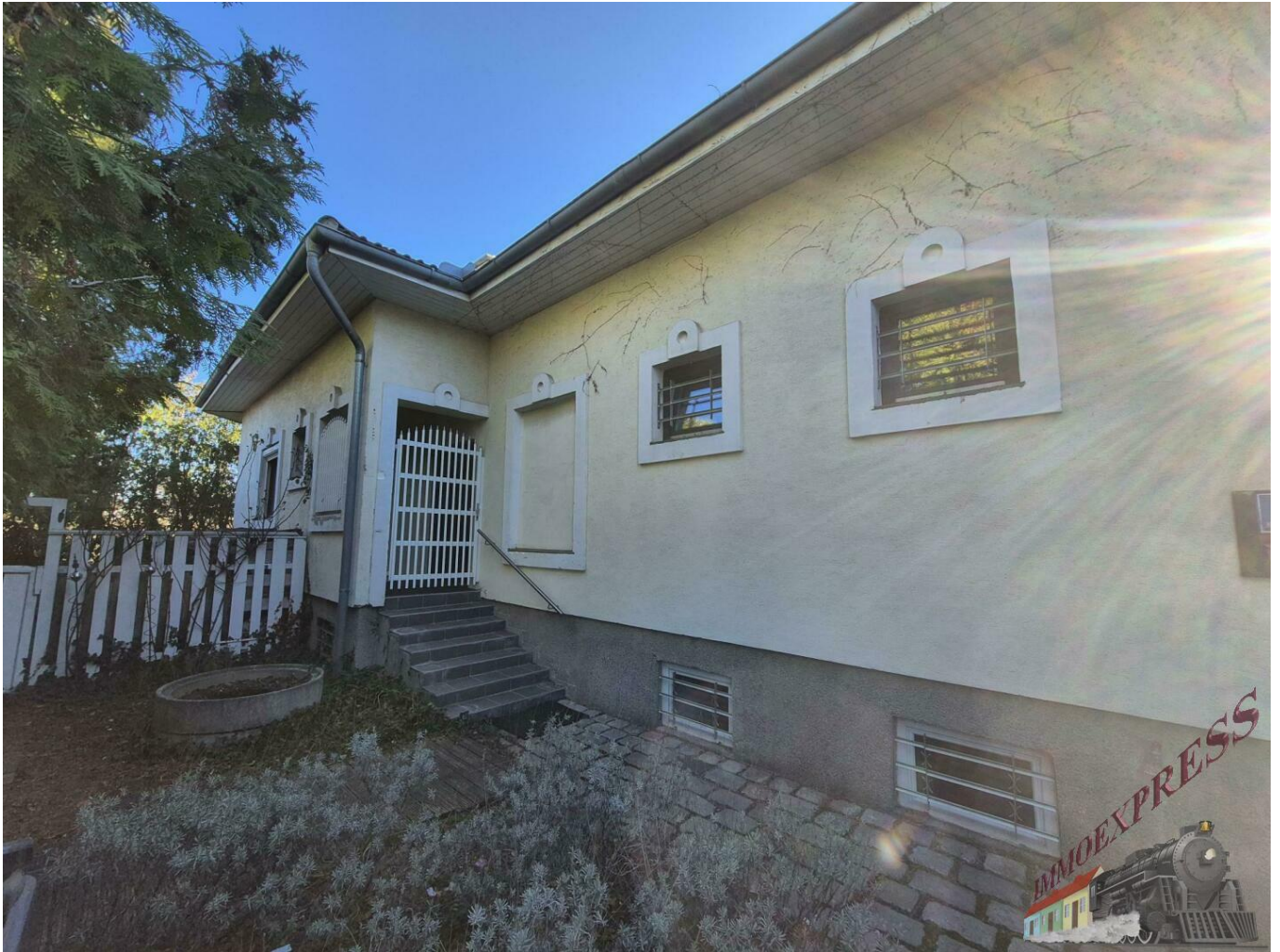


Großzügiger Rohdiamant und sonniger Garten



20250319_160422

Objektnummer: O2100164698
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2603 Felixdorf
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m ²
Gesamtfläche:	230,00 m ²
Lagerfläche:	10,00 m ²
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	660,00 m ²
Keller:	118,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 198,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

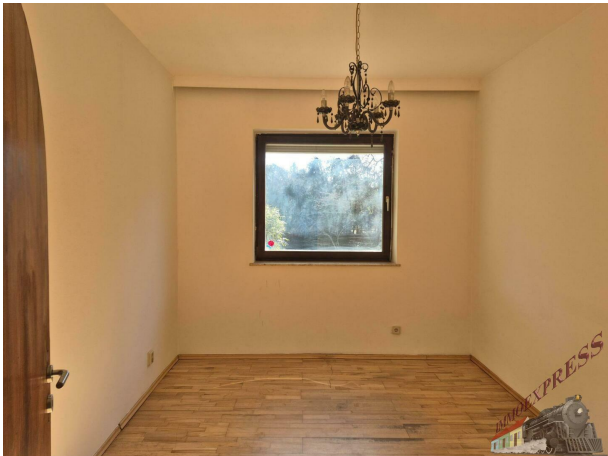
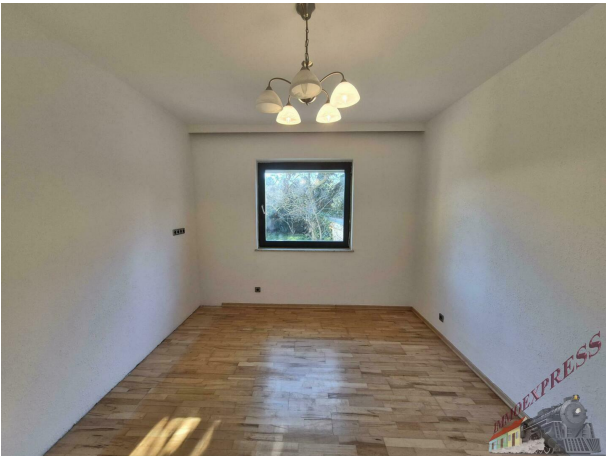
3 % zzgl. 20% MwSt.

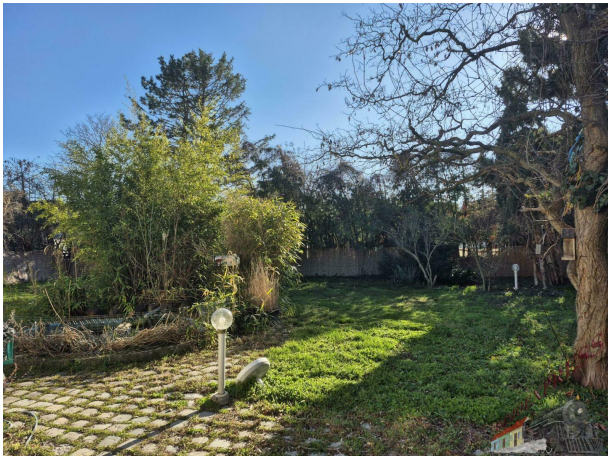
Ihr Ansprechpartner

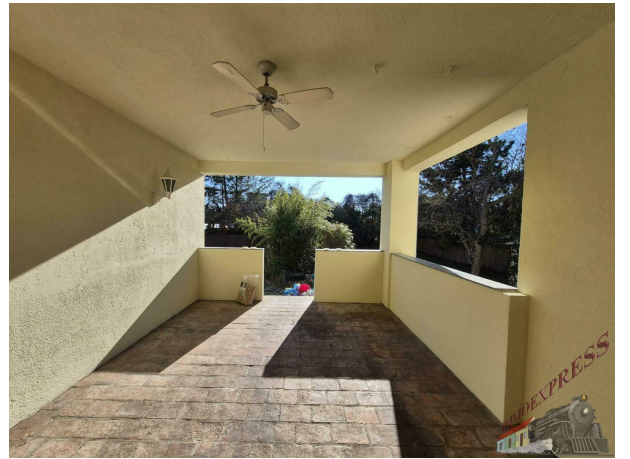


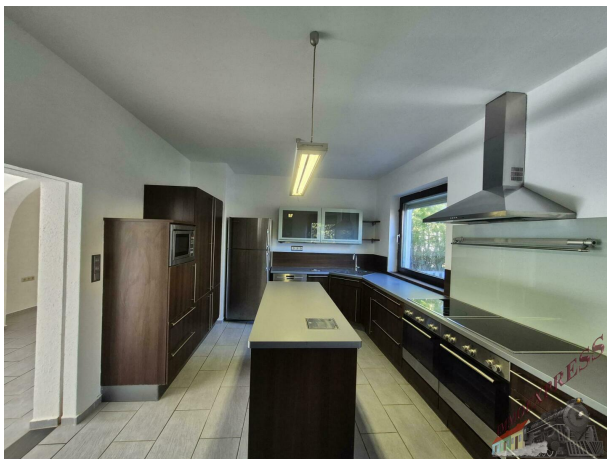
Kristin Schmidt Stohl

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien











Objektbeschreibung

Traumhaft gelegenes Familienglück. Die Highlights sind sicher die ruhige Siedlungslage mit Waldnähe zum Wandern und Spazieren. Das Haus selbst bietet Ihnen ca. 112 m² Wohnfläche im Erdgeschoss sowie einen Wohnkeller mit ca. 118 m². Die Räume sind großzügig und sonnig. Die Raumaufteilung ist sehr interessant. So hat das Elternschlafzimmer einen direkten Zugang zum großen Badezimmer. Die Küche ist ein wahrgewordener Traum für Hobbyköche mit anschließendem Wohnzimmer. Das Wohnzimmer beherbergt einen romantischen Kaminofen. Es erwarten Sie noch viele weitere Vorzüge.

Ich erlaube mir an der Stelle die Raumaufteilung zu beschreiben:

Erdgeschoß:

- Vorraum mit Gästetoilette (mit Fenster und Waschbecken)
- sonniger Flur mit Flügeltüren zur Terrasse und in den Garten, das gibt dem Haus ein recht herrschaftliches Flair
- großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen und großer Fensterfront (Gartenblick)
- helle Küche (alle Geräte vorhanden, sogar besondere Extras wie am Küchenblock integrierte Waage, 2 Backöfen u. v. m.)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschtisch (mit Zugang zum Masterbedroom)
- 2 Schlafzimmer, je Gartenblick

Dachboden:

- ausbaufähig- aktuell Kaltdachboden

Keller:

- Zimmer mit Kleiderschränken
- großzügiges Zimmer mit Oberlichtfenstern
- kleineres Zimmer mit Holzboden und Oberlichtfenstern (wurde als Gästezimmer genutzt)
- großes Badezimmer (Dusche, Toilette, Waschbecken mit Oberlichtfenster)
- riesige Werkstatt oder Lagerraum mit Ausgang in den Garten
- Technikraum
- Lagerraum mit Oberlichtfenster

Im Garten befinden sich ein Brunnen zum Gießen und ein kleiner Fischteich sowie ein Gartenhäuschen, welches mit der Garage verbunden ist.

Um all die besonderen Annehmlichkeiten zu entdecken, empfehle ich Ihnen, sich einen persönlichen Eindruck bei einer Besichtigung zu machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf zur Vereinbarung Ihres persönlichen Besichtigungstermins. Sie erreichen mich unter 0043 (0) 664 4681750. Kristin Schmidt-Stohl, Immoexpress.

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.

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.

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.