

Koffer packen und einziehen - Hochwertiges und möbliertes Reihenhaus - Sackgasse



DSC_0666

Objektnummer: O2100159965
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2345 Brunn am Gebirge
Baujahr:	2003
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,12 m ²
Gesamtfläche:	157,89 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	120,00 m ²
Keller:	51,77 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

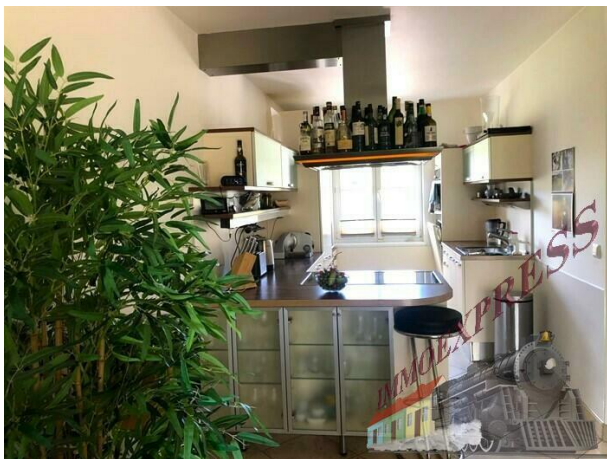
Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Täubel

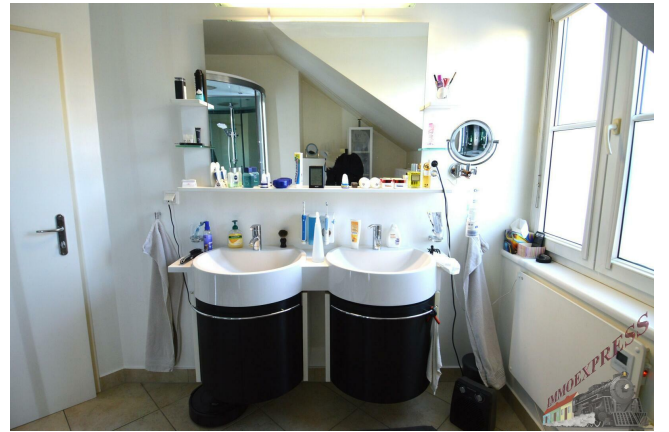
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4

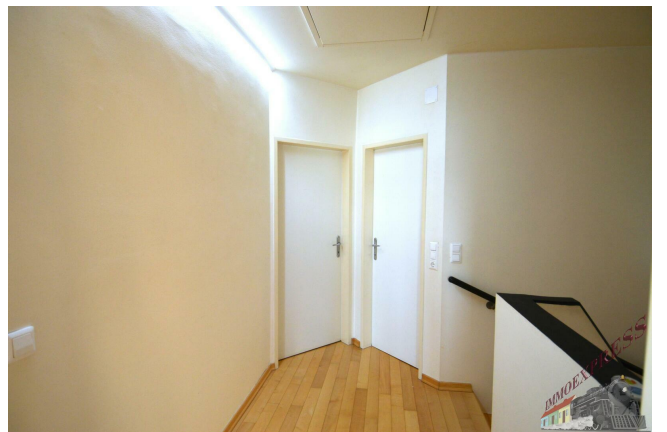


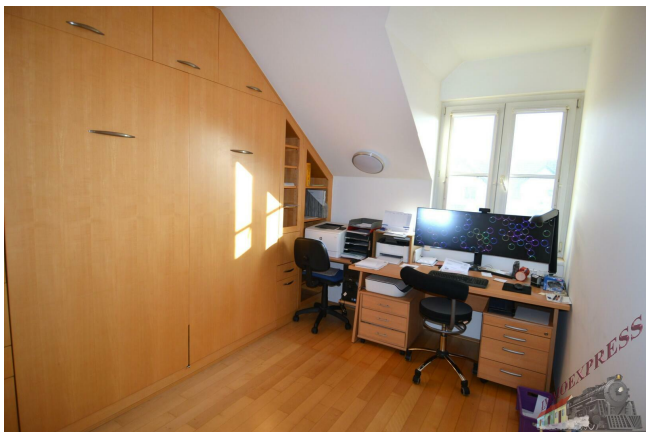






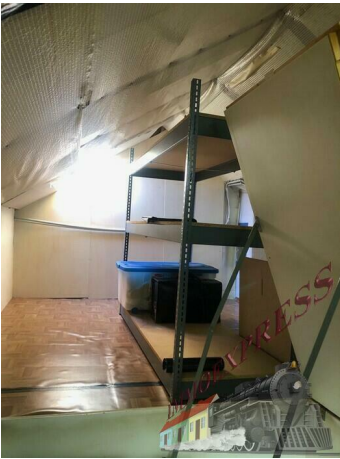












Objektbeschreibung

Dieses schön gelegene Reihenhaus befindet sich in einer Sackgasse, in zentraler Lage, mit perfekter Verkehrsanbindung in Brunn am Gebirge.

Die Heizung des Objektes wurde 2023 von Gas auf eine Luftwärmepumpe umgestellt und versorgt das Haus über eine Fußbodenheizung, (auch im Keller) mit einer angenehmen und effizienten Wärme.

Erdgeschoß (54,97 m²):

- Eingangsbereich mit Garderobe
- separates WC
- offener Wohn-/ Essbereich mit Küche und **Designer- Kaminofen**, sowie Ausgang auf die **Terrasse**

Dachgeschoß (ca. 51,15m²):

- Vorraum
- **Ankleidezimmer** mit Einbauschränken und ausklappbarem Gästebett
- Badezimmer mit **2- Personen- Dampfdusche** - WC - Bidet - Doppelwaschbecken und Fenster
- Büro mit Schrankwand und zwei ausklappbaren Einzelbetten
- **großes Schlafzimmer**

Kellergeschoß (ca. 51,77 m²):

- Lagerraum
- Hobbyraum mit Infrarotkabine
- Technikraum mit Waschmaschine - Wäschetrockner - Geschirrspüler - BWT Weichwasser- Pendelanlage - BWT Wasseraufbereitung - Warmwasserboiler - Waschbecken mit Hebeanlage und Tiefkühltruhe

Weiters ist noch ein Dachboden als Stauraum vorhanden.

Ausstattung: Alarmanlage, Klimaanlage, offener Kamin, **Salzwasser-Jacuzzi**, Infrarotkabine, Dampfbad, Fitnessgeräte, **BWT Wasserenthärtung und -aufbereitung**, automatische Gartenbewässerung. Gartenzaun, Pergola und Rosenbogen in **Edelstahl**.

Das gesamte Erdgeschoß sowie Kellerstiege und der Hobbyraum im Keller sind mit **Feinsteinzeug** verflies. Die Wohnräume im Obergeschoß sind durchgehend mit **Echtholzparkett** (Kanadischer Ahorn) ausgestattet; das Bad ist mit **Feinsteinzeug** verflies.

Im gesamten Haus gibt es ausschließlich LED- Beleuchtung.

Terrasse (ca. 30 m²): mit Waschbetonplatten belegt, **Salzwasser-Jacuzzi für 2- 3 Personen** und eine **Teakholz-Garnitur** (ausziehbarer Tisch, Sitzbank und 4 Stühle) sowie ein kleines **Glashaus**.

Über die gesamte Terrasse spannt sich eine **Pergola aus Edelstahl**, die mit Wein und Glyzinien bewachsen ist.

Garten: Der rund **120m²** große Garten ist in unterschiedlich **große rechteckige Beete** unterteilt. Dazwischen sind Gartenwege aus rutschfesten, pflegeleichten **WPC-Dielen** angelegt. Jedes Beet wird **automatisch bewässert** und ist einzeln schaltbar.

Dem Objekt sind zwei Dauerparkplätze, sowie zwei Gästeparkplätze zugeordnet.

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

KAUFPREIS € 750.000,--

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.

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.