

## Charmante Doppelhaushälfte mit individuellem Flair"



Charmante Wohnküche

**Objektnummer: O2100148450**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4692 Niederthalheim
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,42
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

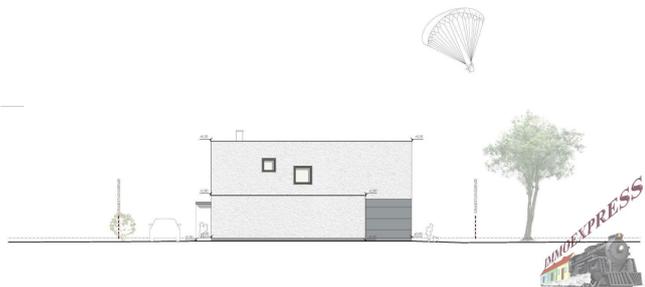
## Ihr Ansprechpartner

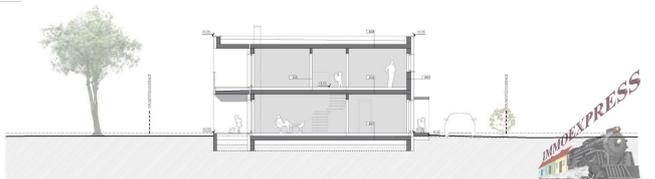
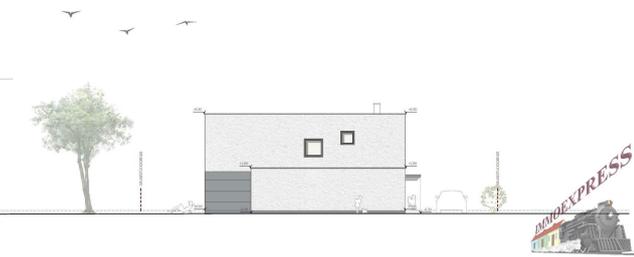


**Cornelia Kalhs**

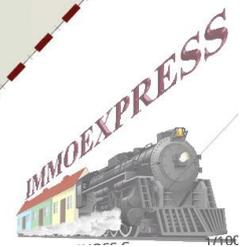
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 664 45 48 735





KISA BİNA TANIMI	
1.01	Yapı Türü: Konut Binası
1.02	Yapı Türü: İşletme Binası
1.03	Yapı Türü: Eğitim Binası
1.04	Yapı Türü: Sağlık Binası
1.05	Yapı Türü: Kültür Binası
1.06	Yapı Türü: Spor Binası
1.07	Yapı Türü: Diğer
1.08	Yapı Türü: Diğer
1.09	Yapı Türü: Diğer
1.10	Yapı Türü: Diğer
1.11	Yapı Türü: Diğer
1.12	Yapı Türü: Diğer
1.13	Yapı Türü: Diğer
1.14	Yapı Türü: Diğer
1.15	Yapı Türü: Diğer
1.16	Yapı Türü: Diğer
1.17	Yapı Türü: Diğer
1.18	Yapı Türü: Diğer
1.19	Yapı Türü: Diğer
1.20	Yapı Türü: Diğer
1.21	Yapı Türü: Diğer
1.22	Yapı Türü: Diğer
1.23	Yapı Türü: Diğer
1.24	Yapı Türü: Diğer
1.25	Yapı Türü: Diğer
1.26	Yapı Türü: Diğer
1.27	Yapı Türü: Diğer
1.28	Yapı Türü: Diğer
1.29	Yapı Türü: Diğer
1.30	Yapı Türü: Diğer
1.31	Yapı Türü: Diğer
1.32	Yapı Türü: Diğer
1.33	Yapı Türü: Diğer
1.34	Yapı Türü: Diğer
1.35	Yapı Türü: Diğer
1.36	Yapı Türü: Diğer
1.37	Yapı Türü: Diğer
1.38	Yapı Türü: Diğer
1.39	Yapı Türü: Diğer
1.40	Yapı Türü: Diğer
1.41	Yapı Türü: Diğer
1.42	Yapı Türü: Diğer
1.43	Yapı Türü: Diğer
1.44	Yapı Türü: Diğer
1.45	Yapı Türü: Diğer
1.46	Yapı Türü: Diğer
1.47	Yapı Türü: Diğer
1.48	Yapı Türü: Diğer
1.49	Yapı Türü: Diğer
1.50	Yapı Türü: Diğer
1.51	Yapı Türü: Diğer
1.52	Yapı Türü: Diğer
1.53	Yapı Türü: Diğer
1.54	Yapı Türü: Diğer
1.55	Yapı Türü: Diğer
1.56	Yapı Türü: Diğer
1.57	Yapı Türü: Diğer
1.58	Yapı Türü: Diğer
1.59	Yapı Türü: Diğer
1.60	Yapı Türü: Diğer
1.61	Yapı Türü: Diğer
1.62	Yapı Türü: Diğer
1.63	Yapı Türü: Diğer
1.64	Yapı Türü: Diğer
1.65	Yapı Türü: Diğer
1.66	Yapı Türü: Diğer
1.67	Yapı Türü: Diğer
1.68	Yapı Türü: Diğer
1.69	Yapı Türü: Diğer
1.70	Yapı Türü: Diğer
1.71	Yapı Türü: Diğer
1.72	Yapı Türü: Diğer
1.73	Yapı Türü: Diğer
1.74	Yapı Türü: Diğer
1.75	Yapı Türü: Diğer
1.76	Yapı Türü: Diğer
1.77	Yapı Türü: Diğer
1.78	Yapı Türü: Diğer
1.79	Yapı Türü: Diğer
1.80	Yapı Türü: Diğer
1.81	Yapı Türü: Diğer
1.82	Yapı Türü: Diğer
1.83	Yapı Türü: Diğer
1.84	Yapı Türü: Diğer
1.85	Yapı Türü: Diğer
1.86	Yapı Türü: Diğer
1.87	Yapı Türü: Diğer
1.88	Yapı Türü: Diğer
1.89	Yapı Türü: Diğer
1.90	Yapı Türü: Diğer
1.91	Yapı Türü: Diğer
1.92	Yapı Türü: Diğer
1.93	Yapı Türü: Diğer
1.94	Yapı Türü: Diğer
1.95	Yapı Türü: Diğer
1.96	Yapı Türü: Diğer
1.97	Yapı Türü: Diğer
1.98	Yapı Türü: Diğer
1.99	Yapı Türü: Diğer
2.00	Yapı Türü: Diğer



## Objektbeschreibung

Von viel Grün umgeben, durch eine reine Anliegerstraße miteinander verbunden, fügt sich diese Doppelhaushälfte perfekt in die umgebende Natur ein.

Durch das großzügige Bad, das mit eleganten Armaturen, einer stilvollen Badewanne ausgestattet ist, entspannen Sie sich, schon bevor der Tag losgeht. Ein begehrter Kleiderschrank bietet zudem ausreichend Platz für Ihre Garderobe und verleiht Ihrem Schlafzimmer eine zusätzliche Note von Eleganz. Das Anwesen umfasst zwei Kinderzimmer, die Ihren Kindern einen gemütlichen und komfortablen Rückzugsort bieten.

Darüber hinaus gibt es ein Büro oder Gästezimmer, das Ihnen Flexibilität und zusätzlichen Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bietet. Ob als Arbeitszimmer oder als Unterkunft für Gäste, hier haben Sie die Freiheit, den Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein weiteres, separates Badezimmer im Erdgeschoß rundet das Angebot ab.

Im Untergeschoß werden Sie von einem großzügigen ca. 33 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich begrüßt, der Ihnen Platz für gemeinsame Momente und Unterhaltung bietet. Die bodentiefen Fenster lassen dabei nicht nur reichlich Tageslicht herein, sondern gewähren auch eine faszinierende Aussicht. Hier dürfen Sie sich voll und ganz entspannen und die Natur in voller Pracht genießen. Durch den Ausgang zur Terrasse und der ebenfalls offenen Küche, wird dieser Raum der neue Mittelpunkt Ihres Familien-lebens.

Zu jeder der zwei Wohneinheiten gehören jeweils ein freier Stellplatz als auch eine Garage. Auf Wunsch wäre auch eine (Photovoltaikanlage) gegeben, damit Sie den eigenen Strom tanken dürfen.

Der Bauträger legt bei diesem Objekt besonders viel Wert auf die hochwertige Innenausstattung und Bauweise, hier ist Ihnen ein hoher Komfort in höchster Güte versichert. ***Da es sich um ein noch nicht realisiertes Projekt handelt, dürfen Sie noch Ihren individuellen Stil einfließen und zu Ihrem eigenen Zuhause werden lassen.***

Die Betriebskosten werden sich auf ca. 1,80 Euro (Hausbetriebskosten, Verwaltung und Instandhaltungsrücklage) per Quadratmeter Wohnnutzfläche belaufen.

**KAUFPREIS:** ab 450.000,- (schlüsselfertig)

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

\*\*1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

*(\*\* dass diese Eintragungsgebühr, sofern die gesetzlich geforderten Voraussetzungen vorliegen, die mit der finanzierenden Bank und bzw. dem Vertragserrichter abzuklären sind, entfallen.)*

Sie haben Fragen oder wollen mehr erfahren, dann rufen Sie JETZT an +664 4548735.

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.

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.