

## **Einfamilienhaus - zentrale Ruhelage - 45 m<sup>2</sup> Dachterrasse - Dachbodenausbau**



DSC\_0629

**Objektnummer: O2100162496**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	276,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	88,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Täubel**





















## Objektbeschreibung

**Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt durch seine zentrale Lage in Wr. Neustadt und ist trotzdem sehr ruhig gelegen.**

**Vor ca. 5 Jahren wurde es umfangreich saniert/renoviert:**

- Strom- und Wasserleitungen
- **hochwertige DAN- Küche**
- Böden und Wände
- Badezimmer

**2007 und 2018 wurden neue Kunststofffenster verbaut.**

**Erdgeschoß (ca. 87,79 m<sup>2</sup>):** Eingangsbereich mit **Windfang**, Vorraum, separates WC, Badezimmer mit **Badewanne** und Dusche, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit **begehbarem Kleiderschrank**, Kinderzimmer, **neue DAN- Küche**

**Planung für Dachgeschoß mit Bewilligung(ca. 51,36):** großes lichtdurchflutetes Zimmer mit **Terrassenausgang**, Badezimmer mit Dusche und WC

**Kellergeschoß (ca. 88,58 m<sup>2</sup>):** Zugang von innen und von außen, Vorraum, Waschraum, Heizraum mit Werkstatt und **Sauna**, Lagerraum, **großer Hobby- bzw. Partyraum (ca. 39 m<sup>2</sup>)**

Beheizt wird das Haus mit einer **Zentralheizung mit Festbrennstoffen** oder mit Gas.

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

**KAUFPREIS € 359.000,--**

### **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.